Nr 20

Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till jordabalk; given Stockholms slott den 20 mars 1970.

Kungl. Maj:t vill härmed, under åberopande av bilagda utdrag av statsrådsprotokollet över justitieärenden och lagrådets protokoll, föreslå riksdagen att antaga härvid fogade förslag till jordabalk.

Under Hans Maj:ts
Min allernådigste Konungs och Herres frånvaro:

BERTIL

Lennart Geijer

Propositionens huvudsakliga innehåll

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 och den andra regler för inskrivningsväsendet. 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 inteckningshandlingens form och innehåll samt till sättet för upplåtelse av panträtt. Inteckningshandlingen föreslås sålunda ersatt av ett av inskrivningsmyndigheten utfärdat pantbrev, som inte utgör någon skuldförbindelse. Skuldförhållandet skall regleras enbart i omslagsrevers. Panträtten uppkommer genom att fastighetsägaren lämnar över pantbrevet till fordringshavaren som säkerhet för dennes fordran. Förslaget syftar till förenkling 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 godtrosförvärv 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 godtrosförvärv, 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.

Jordabalken är avsedd att träda i kraft den 1 januari 1972.

Förslag

till

Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikes 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 tvångsförvärv, 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 vatten-

området 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 bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland fastställes dock sträckningen efter ett vattenstånd av

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

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

i Hjälmaren 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 företagsintecknad 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 sträckes 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 oskälig 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 köpeskilling, 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 av-

talats, 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 binder 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.

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 inteckning 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 erlägger skillnaden inom en månad efter tillsägelse, har köparen rätt att häva köpet och få ersättning för skada.

Avser inteckning 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 ombesörjt, 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 § motsvarande 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 rådighet 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 köparen eljest, utan att fall som avses i 16—18 § föreligger, med hänsyn till omständigheterna haft anledning räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser 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 frånvinnas 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 erlägga 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 överlåtelserna 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 tillsägelse betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

27 §

Har köparen erhållit inteckning 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 inteckningen eller pantsättningen. Om vad som köparen erlagt av köpeskillingen ej förslår, får han häva köpet endast om han betalar skillnaden. Avser inteckningen 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 obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtit 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 avträddes. 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 avträddes 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 företrädesrätt 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 §

Ansvaret 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 utmätningsvis 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 sökts, före fastighet, på vilken lagfart sökts, och fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts 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 §

Sammanlägges 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.

Upplåtelsetiden

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 fränträda 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 upplåtelsetiden 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 upplåtelsetiden 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 överlåtelsen 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 överlåtit 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 tillskju-

tit 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 försämras, 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 ersättningsskyldig 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 upplåtelserna 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 upplåtelserna 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 nedsättning 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 överenskommits.

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 avträddes, 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.

Stämningsansökan 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 skälig 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 §

Minskas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skälig 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 skälig 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 fastställes 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 §

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.

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 upplagsplats 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-

rendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarat 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 avträddes 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 bestämmelser

26 §

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.

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 erhöll 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 29 §§, 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 ersättningsskyldighet.

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 §

Avhjälper 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 synemännen 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 avhjälper 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 skälig nedsättning 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 avhjälpande 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 behövlig 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 vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan åtgärd som medfört varaktig 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 hänför sig 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 underrätta 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 synegången 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 §

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

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 29 §§ 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 29 §§ 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 ersättningens 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.

Stämningsansökan 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 avhjälpt 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 avhjälpt av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig 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 ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

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 skälig 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 avhjälper 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 postgirokonto 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 avvikelse 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 underrätta 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 behövligt 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 utsträckts 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 fastställes 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 §

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.

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 §

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.

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 därom 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 rivas 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 skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,

2. huset skall rivas 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 skäligen 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 §

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 § utsökningslagen (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.

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 arbetstagarsidan 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.

Tvist 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 tomträtten.

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

5 §

Tomträttsupplåtelse 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 tomträtten 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 bedömande 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 inteckning, 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 tomträtten. 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 tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten 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 tomträtten 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 tomträtten 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 tomträtten i fastighetsägarens hand eller övergår äganderätten till fastigheten på tomträttshavaren och är tomträtten inskriven, gäller dock tomträtten till dess inskrivningen dödas. Även om inskrivningen av tomträtten dödas, svarar fastighetsägaren för rättighet som gäller i tomträtten 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 förrättning 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, byggnad 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 underrätta 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 §

Sammanlägges 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 överlåtas. Överlåtaren svarar dock för de skyldigheter som enligt upplåtelseavtalet åligger honom, om ej upplåtaren godtager 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 överlåtit egendomen till annan och denne vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen. Har förvärvaren upplåtit 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 upplåtelser 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 samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förförvärvaren 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 förvärvaren 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 köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

11 §

Bestämmelserna i 1—10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äger motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte 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 upplåts 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 bestånd 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. Iakttages 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 elektrisk kraft i tomträtten 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 överlåtit 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 upplåggande 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 verkställts 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 införing 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 införing 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. Besvärsinlagan 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 ogiltigt 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 tillskyndas 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 utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.

Om inverkan på inteckning 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 boupptecknings då ej registrerats, från det registreringen skedde,

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det boupptecknings registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det registreringen skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av boutredningsman 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 boupptecknings 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 innehaft 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 innehaft 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 tomträtten inom tre månader efter det att tomträtten upplåts 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 tomträttshavaren 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 överlåtit 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.

Förklaras 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 biträtts 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 inteckning kräves dock icke att ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket biträtt ansökningen.

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

11 §

Gemensam inteckning får på ansökan av fastigheternas ägare och efter medgivande av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av fastigheterna (relaxation). Besväras fastighet, i vilken inteckningen skall kvarstå, av panträtt eller annan rättighet som är inskriven och äger rättigheten lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen, fordras att innehavaren av sådan rättighet medger relaxationen. Svarar fastighet, från vilken inteckningen skall avlyftas, endast enligt 6 kap. 11 § andra stycket, får relaxation ske utan att den biträtts 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 inteckningar, får en av inteckningarna icke avlyftas från en fastighet utan att sådana åtgärder vidtages med de övriga inteckningarna 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 inteckning, 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 inteckning, äger motsvarande tillämpning i fråga om inteckning 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 tomträtt 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 inskränkningen 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 inteckning, 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 §

Inskriven 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 §

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.

Det till lagrådet remitterade förslaget[1]

till

Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikes 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 gälla särskilda bestämmelser.

Sämjedelning av fast egendom är utan verkan.

2 §

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

3 §

Gräns som blivit bestämd enligt lag 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. Har gränsens sträckning ej utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

4 §

Har gräns ej blivit bestämd enligt lag, gälla de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen.

Om gränsen tillkommit genom överlåtelse av jord eller genom expropria-

[1] Förslaget utgör en sammanställning av de lagförslag, vilka fogats som bilagor till statsrådsprotokollen den 11 februari 1966 (bilaga 1 omfattande 1—7, 13 och 16—23 kap.), den 20 januari 1967 (bilaga 1 omfattande 14 och 15 kap. och bilaga 2 avseende ändring av 13 kap. 10 §) och den 19 september 1969 (bilaga 2 omfattande 8—12 kap. jämte ändring av ett flertal paragrafer i övriga kapitel).

I den mån till lagrådet remitterad lagtext ändrats genom senare remiss, redovisas lagtexten i två spalter. I den vänstra spalten tas upp den ursprungliga lydelsen och i den högra den ändrade lydelsen.

En översikt över propositionslagtextens motsvarigheter i remitterade förslag och gällande rätten finns i denna del närmast före innehållsförteckningen.

Utdrag av de nyss nämnda statsrådsprotokollen återfinns i Del B 1 och B 2.

tion eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som var avsedd vid överlåtelsen eller förvärvet. Föreligger ej tillräcklig upplysning härom, har gränsen den sträckning som med ledning av innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

5 §

Gräns i vattenområde som ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 § har 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 men kan dess tidigare läge fastställas, bestämmes gränsen efter detta.

Sträckning av gräns i vattenområde bestämmes efter normalt medelvattenstånd. I Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland fastställes dock sträckningen efter ett vattenstånd av

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

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

i Hjälmaren 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 §

Om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning gälla särskilda bestämmelser.

7 §

Blir fastighet som är belägen intill vattenområde skild från vattnet till följd av att stranden förskjutes, äger fastighetens ägare nyttja området mellan fastigheten och vattnet under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare icke lider men av betydelse. Fastighetens ägare har därvid samma rätt som enligt 1 kap. 3 § vattenlagen tillkommer strandägare.

2 KAP.

Tillbehör till fastighet

1 §

Till fastighet höra	Till fastighet hör
hus, vattenverk och annan byggnad,	byggnad, ledning, stängsel och annan anläggning som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,
ledning, stängsel och annan anläggning, som anbragts i eller ovan jord för stadigvarande bruk,	
på rot stående träd och andra växter,	på rot stående träd och andra växter,
naturlig gödsel.	naturlig gödsel.

Till fastighet hör även byggnad eller annan anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och icke hör till den fastighet där den finnes. Vad nu sagts gäller dock ej elektrisk starkströmsledning.

Om vad som hör till fastighet, där elektrisk station eller järnväg finnes, gälla särskilda bestämmelser.

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 som höra till ledningen, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket höra 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 höra 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 höra dock icke till fastigheten.

4 §

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet 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.

Föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet 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 företagsintecknad 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, sex månader förflutit från det han sökt lagfart på sitt fång. Har inteckningshavaren före utgången av angivna tidrymd 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 att talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

5 §

Förvärvar fastighetsägaren föremål under villkor att överlåtaren *äger* återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet, eller att äganderätten till föremålet skall förbliva 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.

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 förbliva hos överlåtaren till dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, får villkoret ej göras gällande *mot vare sig förvärvaren eller annan,* 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 betecknats som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, om det finnes vara åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig skall bliva ägare av detta.

6 §

Byggnad, stängsel och annan anläggning på område, som besväras av inskriven tomträtt *eller som innehas enligt lagen den 4 juni 1926 (nr 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord,* samt anläggning för gruvdrift höra ej till fastigheten även om de tillhöra fastighetens ägare.

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 tillhöra 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 innehavaren av fastigheten, 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 underlåtenhet att vidtaga sådan åtgärd eller av bristande omsorg i annat hänseende 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 i enlighet med bestämmelserna i utsökningslagen ställas till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning på angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada i anledning av arbete som icke sträckes 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 oskälig 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 i enlighet med bestämmelserna i utsökningslagen ställas till säkerhet för ersättningen innan arbetet börjar.

6 §

Ersättning enligt 3 § första eller andra stycket eller 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen. Om fördelning och utbetalning av nedsatt belopp samt verkan därav gälla 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 fastigheten svarar.

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. 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, är anläggningens ägare dock skyldig att avträda marken.

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

Om trappa som skjuter över gatulinje gälla särskilda bestämmelser.

4 KAP.

Köp, byte och gåva

Köpets form och villkor vid köp

1 §

Köp av fast egendom slutes skriftligen genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla dels uppgift om den egendom köpet avser, säljarens och köparens namn samt köpeskillingen, dels förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen.

Köp som icke uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt.

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

Har köp slutits och upprättas därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående samma förvärv, äger första stycket tillämpning även i fråga om den senare handlingen. Handling som icke uppfyller dessa föreskrifter är utan verkan som köpehandling. *Om utfärdande av köpebrev efter exekutiv försäljning finns särskilda bestämmelser.*

2 §

Säljarens underskrift på köpehandling bör vara styrkt av två vittnen.

Om behandlingen av lagfartsansökan, när bevittning enligt första stycket icke skett, finnas bestämmelser i 20 kap. 7 och 8 §§.

3 §

Köpevillkor som ej intagits i köpehandling är ogiltigt, om det innebär att

1. frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjutes;
2. säljaren gör utfästelse som avses i 20 §;
3. säljaren ej skall bära sådant ansvar som avses i 22 §;
4. köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten inskränkes.

4 §

Köp vars fullbordan eller bestånd är beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättas, är ogiltigt. Har viss tid ej avtalats, beror förvärvets fullbordan eller bestånd av villkoret under två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvet göres beroende av att köpeskillingen erlägges eller att fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämmelse i lag.

5 §

Har i köpehandling föreskrivits att köpebrev skall upprättas, beror förvärvet, om annat icke avtalats, av att köpeskillingen erlägges.

6 §

Är förvärv enligt köpehandling beroende av villkor och upprätta säljare och köpare därefter köpebrev eller annan ytterligare köpehandling angående förvärvet, beror förvärvet alltjämt av villkoret endast om detta intages även i den senare handlingen.

Köp av del av fastighet

7 §

Köp som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta.

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 bestämts att andelen skall utbrytas, äger 7 § motsvarande tillämpning.

9 §

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

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10 §

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

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

I förhållande till säljaren svarar köparen för stämpelskatt för förvärvet. Detsamma gäller i fråga om avgift som utgår för fastigheten och belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

11 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller på annat sätt försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran övergår dock på köparen, om fastigheten ej tillträdes i rätt tid till följd av dröjsmål på köparens sida.

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

12 §

Har fastigheten efter köpet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, äger köparen häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen. Han äger dessutom erhålla 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 talan förlorad, om säljaren icke förfarit svikligt.

13 §

Vägrar säljaren utan skäl att avträda fastigheten i rätt tid, skall han ersätta köparen för dennes skada. Om dröjsmålet ej är av ringa betydelse, äger köparen häva köpet.

14 §

Undandrager sig säljaren utan giltigt skäl att enligt föreskrift i köpehandling medverka till upprättande av köpebrev eller annan handling som avses i 1 § tredje stycket 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, äger han häva köpet och erhålla ersättning för skada, om hindret för lagfart icke 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 talan förlorad, om säljaren icke förfarit svikligt.

16 §

Svarar fastigheten på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet, äger köparen av köpeskillingen innehålla vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om så mycket ej återstår och säljaren icke betalar skillnaden inom en månad efter tillsägelse, äger köparen häva köpet och erhålla ersättning för skada.

Avser inteckning i den överlåtna fastigheten även annan fastighet och förutsattes detta ej vid köpet, äger köparen häva köpet och erhålla ersättning för skada, om säljaren icke inom en månad efter tillsägelse befriat den överlåtna fastigheten från ansvar för inteckningen.

17 §

Besväras fastigheten av annan rättighet än som avses i 16 § och var köparen i god tro vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning.

Första stycket gäller även när annan än säljaren ägde byggnad eller annat som enligt lag hör till fastigheten om det är i samme ägares hand som denna.

18 §

Medför offentlig myndighets beslut att köparen icke förvärvade den rådighet över fastigheten, som han vid köpet hade skäl att förutsätta, och var han i god tro, äger 12 § motsvarande tillämpning.

19 §

Var fastigheten vid köpet behäftad med fel eller brist av väsentlig betydelse som köparen icke kände till eller med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt rimligen bort räkna med, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om säljaren ägde eller bort äga kännedom om felet eller bristen.

20 §

Innehåller köpehandlingen utfästelse av säljaren i fråga om fastigheten och motsvarar fastigheten icke utfästelsen, äger 12 § motsvarande tillämpning.

21 §

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

22 §

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

Kan endast en del av fastigheten frånvinnas köparen, äger han häva köpet i dess helhet enligt bestämmelserna i 12 §, om han var i god tro vid köpet. Den tid inom vilken talan om hävning skall väckas räknas dock från det egendomen frångår honom.

23 §

Kan säljaren ej erlägga vad som åligger honom enligt 22 §, äger köparen kräva säljarens fångesmän i tur och ordning i den mån de ej äro fria från ansvar enligt 22 §.

24 §

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

25 §

Har fastigheten överlåtits även till annan och vinner den andra överlåtelsen företräde, äger 22 § motsvarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

26 §

Betalar köparen icke köpeskillingen i rätt tid, äger säljaren rätt till ränta enligt de grunder som anges i 9 kap. 10 § handelsbalken.

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

27 §

Är förvärvet enligt köpehandlingen beroende av att köpeskillingen erlägges och har köparen sedan köpet slöts

blivit försatt i konkurs,

fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs,

funnits vid utmätning sakna tillgång att betala sina skulder,

inställt sina betalningar, om han är köpman, eller

i annat fall funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna fullgöra sin betalningsskyldighet mot säljaren,

äger säljaren häva köpet, om betryggande säkerhet ej ställes för köpeskillingen utan oskäligt uppehåll efter tillsägelse. Häves köpet, skall köparen ersätta säljaren för hans skada.

28 §

Häves köp på talan av köparen och har denne erhållit inteckning eller upplåtit panträtt, äger säljaren till sin säkerhet innehålla så mycket av köpeskillingen som motsvarar vad som på grund härav kan komma att utgå ur fastigheten. Om säljaren ej skall återbära så mycket, äger köparen häva köpet endast om han betalar skillnaden till säljaren. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, äger köparen häva köpet endast om den fastighet som ingick i köpet befrias från ansvar för inteckningen.

Om köparen upplåtit annan rättighet, som väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand, eller om 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, äger köparen häva köpet mot säljarens bestridande endast om denne förfarit svikligt.

Byte

29 §

1—28 §§ gälla i tillämpliga delar 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 25 §, får han dock icke återtaga den egendom han lämnade i byte. I stället äger han erhålla ersättning i pengar.

Gåva

30 §

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

31 §

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor och har gåvotagaren överlåtit fastigheten, gäller villkoret mot den nye ägaren endast om det avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller om talan om gåvans återgång blivit väckt innan överlåtelsen ägde rum. Om villkoret enligt vad nu sagts ej gäller mot den nye ägaren, äger givaren i stället för att kräva gåvans återgång fordra att gåvotagaren utger gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda gälla särskilda bestämmelser.

32 §

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 31 § 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

1 §

Ålägges någon att avträda fast egendom efter klander, skall han till den som tillträder egendomen utge ersättning för avkastning som belöper på tiden efter delgivning av stämning i målet eller den tidigare tidpunkt då han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen. Detsamma gäller om avkastning som egendomen frambringat under samma tid. Den som avträder egendomen äger dock tillgodoräkna sig skälig ersättning för de kostnader han haft för att erhålla avkastningen och underhålla egendomen under samma tid.

Om avkastningen på grund av försumlighet av den som avträder egendomen understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

2 §

Har egendomen skadats eller på annat sätt minskat i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den som avträder egendomen, skall denne ersätta värdeminskningen.

3 §

Den som vinner egendomen är skyldig att ersätta den som avträder egendomen nödvändig kostnad som denne haft utöver vad som fordrats för att underhålla egendomen under den tid han innehaft denna. Även nyttig kostnad skall ersättas, om den ej belöper på 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, 2 eller 3 § skall väcka talan inom två år från det egendomen avträddes. Om detta ej sker, är rätten till talan förlorad. Har ena parten väckt talan inom föreskriven tid, är andra parten dock berättigad till kvittning.

5 §

Har den som avträder egendomen haft annan än nödvändig kostnad för denna och kan vad som sålunda påkostats skiljas från egendomen, äger han föra bort det. Vill han föra bort något, skall han dock inom en månad från den dag då egendomen avträdes eller, om han före utgången av denna tid väcker talan om ersättning enligt 3 § och denna talan ogillas, från den dag då domen vinner laga kraft erbjuda den vinnande att lösa detta. Det som icke inom föreskriven tid erbjudes till inlösen äger han icke föra bort.

Vill den vinnande begagna sig av erbjudande att lösa, skall han underrätta den som avträder egendomen om detta inom en månad från erbjudandet. Bestrider han att den som avträder egendomen äger föra bort det som erbjudes till inlösen, skall han inom samma tid underrätta denne därom samt, om rätten förklarar att något får föras bort och han vill lösa detta, inom en månad efter det att domen vann laga kraft underrätta den som avträder egendomen om sin önskan. Försummas något av vad som sålunda föreskrives, äger den som avträder egendomen omedelbart föra bort vad han erbjudit till inlösen.

Begäres samtidigt med erbjudande om inlösen säkerhet för lösesumman, får inlösen ej ske utan att betryggande säkerhet ställes inom den tid som gäller för underrättelse om önskan att lösa.

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 äger ej utan den vinnandes samtycke föra bort något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § är skyldig att utge eller erlagt sådan ersättning enligt nämnda lagrum som blivit bestämd till beloppet.

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

7 §

1—6 §§ äga motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtes till flera och tvist om företrädet uppstår mellan dem.

6 KAP.

Panträtt

Inledande bestämmelser

1 §

Panträtt i fastighet till säkerhet för fordran upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrev såsom pant för fordringen.

Om fastighetsägarens rätt på grund av pantbrev (ägarhypotek) finnas bestämmelser i 9 §.

2 §

Pantbrev utfärdas av inskrivningsmyndigheten på grundval av inskrivning i fastighetsboken (inteckning).

Inteckning som avser flera fastigheter gemensamt benämnes gemensam inteckning.

Om inteckning, utfärdande av pantbrev och inskrivningsmyndighetens handläggning i övrigt av inteckningsärenden finnas bestämmelser i 22 kap.

Panträttens innebörd

3 §

Vid utsökning eller när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägare i fastigheten, äger borgenär som har panträtt för sin fordran, i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag, erhålla betalning för fordringen med högst det belopp som anges i pantbrevet jämte tillägg som följer av andra stycket.

Tillägget uppgår till ett belopp motsvarande dels femton procent av fordringens kapitalbelopp i den mån detta icke överstiger pantbrevets belopp, dels sex procent årlig ränta på samma belopp från den dag då fastigheten utmättes, konkursansökan gjordes eller de medel nedsattes som eljest skola fördelas. Tillägget får tagas i anspråk endast i den mån fordringen överstiger pantbrevets belopp och endast för betalning av ränta på fordringens kapitalbelopp i den mån detta icke överstiger pantbrevets belopp, av skadestånd på grund av förtida betalning eller av ersättning för indrivningskostnad eller annan kostnad som föranledes av fordringsförhållandet.

4 §

Borgenär äger erhålla 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 gälla särskilda bestämmelser.

6 §

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

Vissa fall när upplåtelse av panträtt är utan verkan

7 §

Har efter det att fastighet överlåtits förre ägaren upplåtit panträtt i denna, gäller upplåtelsen endast om den nye ägaren ej sökt lagfart när upplåtelsen skedde samt borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen.

Om fastigheten överlåtits till två och den tidigare överlåtelsen äger företräde trots att lagfart först sökes på den senare överlåtelsen, gäller upplåtelse av panträtt från den vars äganderättsförvärv skall vika, endast om borgenären vid upplåtelsen eller, när fordringen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

8 §

Frångår fastighet innehavaren efter klander och har panträtt upplåtits efter det att fastigheten kom ur rätte ägarens hand, är upplåtelsen utan verkan, om annat ej följer av vad som är föreskrivet i 18 kap. eller av annan bestämmelse.

Första stycket äger motsvarande tillämpning när förvärv av fastighet återgår såsom ogiltigt eller avtal om sådant förvärv häves av överlåtaren. Om gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor som avser viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller obestämd tid, är dock upplåtelsen utan verkan endast om den skett efter det att talan väcktes.

Ägarhypotekets innebörd

9 §

Har pantbrev icke utnyttjats för upplåtelse av panträtt eller är sådan upplåtelse utan verkan mot fastighetsägaren, erhåller denne betalning med pantbrevets belopp vid sådan fördelning av medel som avses i 3 § i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför enligt lag.

Om borgenär har panträtt för fordran men pantbrevets hela belopp icke åtgår för betalning av fordringen, erhåller fastighetsägaren betalning för återstoden av beloppet enligt första stycket.

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

10 §

Omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning medför ej ogiltighet av inteckningen.

11 §

Om fastighet som ensam svarar för inteckning säljes på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen *erlagts,* utan verkan till belopp som enligt *borgenärsförteckningen* icke täckes av köpeskillingen.

Första stycket äger motsvarande tillämpning i fråga om fastighet som svarar för inteckning gemensamt med annan fastighet, om fastigheterna säljas vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop. Avser auktionen sådan fastighet ensam eller ske särskilda utrop, svarar fastigheten ej vidare för inteckningen.

Svara flera fastigheter gemensamt för inteckning och säljes någon eller några av dem på exekutiv auktion, svara de övriga ej vidare för belopp

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 för-

som utgått ur köpeskillingen för de fastigheter som sålts.	*säljningen 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.*
	12 §
Fördelas enligt utsökningslagen medel som äro att tillgå vid utsökning, *fastän försäljning ej ägt rum,* är inteckning utan verkan *i den mån betalning* utfallit på pantbrevets belopp *och utmätningen sökts av borgenären.*	Fördelas medel som är att tillgå vid utsökning *utan att fastigheten sålts,* är inteckning utan verkan *till belopp* som 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, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.*
	13 §
Avstås intecknad fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, *svarar fastigheten icke för inteckningen sedan inlösen fullbordats.* *Första stycket äger motsvarande tillämpning beträffande område av fastighet.*	Avstås intecknad fastighet *eller område av sådan fastighet* på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, *är inteckningen, såvitt angår den inlösta egendomen, helt utan verkan sedan inlösen fullbordats och, såvitt angår annan av inteckningen besvärad egendom, utan verkan till belopp som vid fördelning av medel med anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 12 § andra stycket motsvarande tillämpning.*
	14 §
Har myndighet i annat fall än som avses i *11, 12 eller 13 §* fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, *svarar denna icke för in-*	Har myndighet i annat fall än som avses i *11—13 §§* fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, *är inteckningen utan verkan till be-*

teckningen i den mån betalning utfallit på pantbrevets belopp. Detsamma gäller i fall som avses i 13 § andra stycket i fråga om återstoden av fastigheten. Om betalning utfallit på grund av gemensam inteckning, är den eller de återstående fastigheterna i samma mån fria från ansvar. Det sist sagda gäller även när betalning utfallit på grund av gemensam inteckning i fall som avses i 13 § första stycket.

Om rättsägare före fördelningen avstått från sin rätt till betalning, inverkar fördelningen icke på inteckningen. I fråga om gemensam inteckning gäller detta dock endast om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

lopp som utfallit på pantbrevets belopp. Härvid äger 12 § andra stycket motsvarande tillämpning.

15 §

Inteckning i fastighet som sammanlägges med annan fastighet omfattar efter sammanläggningen hela den nybildade fastigheten. Detsamma gäller när del av intecknad fastighet ingår i sammanläggning.

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

16 §

Om inteckning helt eller delvis blir utan verkan, är pantbrevet utan verkan till motsvarande del. Ändras omfattningen av den fasta egendom som inteckning avser, får pantbrevet ett i motsvarande mån ändrat föremål.

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

Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning

17 §

Ansvaret för gemensam inteckning motsvarar för var och en av de intecknade fastigheterna det belopp som faller på fastigheten efter för-

Ansvaret för gemensam inteckning motsvarar för var och en av de intecknade fastigheterna det belopp som faller på fastigheten efter förhål-

hållandet 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 *första* taxeringsvärde som *fastställes därefter*. Om någon av fastigheterna skall säljas utmätningsvis och taxeringsvärde icke finnes för *alla* fastigheterna, gälla de värden som *utmätningsmannen åsätter* fastigheterna enligt *utsökningslagen*.

landet 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 utmätningsvis och taxeringsvärde *som angivits nu* icke finnes 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, svara de övriga fastigheterna för återstoden av beloppet med fördelning efter där angivna grunder. Kan ur någon av fastigheterna betalning ej erhållas för dess andel i återstoden, fördelas felande belopp på samma sätt mellan de återstående fastigheterna.

18 §

Har intecknad fastighet delats, fördelas ansvaret mellan de särskilda delarna enligt 17 §, om annat ej anges i andra stycket.

Delades fastigheten genom avstyckning och äro 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 sökts, före fastighet, på vilken lagfart sökts, och fastighet, på vilken lagfart sökts senare, före fastighet, på vilken lagfart sökts tidigare. Av fastigheter på vilka lagfart sökts på samma inskrivningsdag och av fastigheter på vilka lagfart icke sökts, svarar senare överlåten fastighet före tidigare överlåten. Mellan fastigheter som överlåtits samma dag fördelas ansvaret efter de grunder som anges i 17 §.

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

19 §

Svarar fastigheter för fordran på grund av gemensam inteckning och skall någon av fastigheterna säljas på exekutiv auktion på begäran av annan rättsägare än borgenären, äger denne indraga även en eller flera av de övriga fastigheterna i försäljningen, fastän fordringen ej är förfallen till betalning. Detta gäller dock endast fastighet som svarar för

det intecknade beloppet eller del av detta före den fastighet som skall säljas. Sker försäljningen på begäran av någon som äger lika rätt som eller bättre rätt än borgenären, äger borgenären i försäljningen indraga även avstyckad fastighet som svarar för inteckningen efter den fastighet som skall säljas.

Yrkande att fastighet skall indragas i exekutiv försäljning framställes i den ordning som anges i 1 och 2 §§ lagsökningslagen den 20 december 1946 (nr 808). Bevis att sådant yrkande har framställts skall lämnas till auktionsförrättaren inom den i utsökningslagen angivna tiden för anmälan av fordran som skall iakttagas vid försäljningen.

Framställes ej sådant yrkande eller förfaller det, äger borgenären ej ur köpeskillingen för fastighet som säljes vid auktionen erhålla betalning med mer än det belopp för vilket fastigheten svarar i förhållande till övriga intecknade fastigheter.

7 KAP.

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

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 §

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

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

Förekomma i övrigt i lag eller annan författning särskilda bestämmelser om rättighet som avses i detta kapitel, äga de tillämpning.

2 §

Bestämmelserna i detta kapitel om rättighet i fast egendom gälla i tilllämpliga delar även hyresrätt i hus, som ej hör till fastighet, och sam-

fällighetsrätt som upplåtes i byggnad eller annan anläggning, vilken ej hör till fastighet, eller i gruvegendom.

3 §

Av fastighetsägaren upplåten rätt att avverka skog på fastigheten eller att tillgodogöra sig andra alster av fastigheten eller naturtillgångar som finnas där eller att jaga eller fiska på fastigheten är nyttjanderätt även om rättigheten icke är förenad med annan rätt att nyttja fastigheten.

4 §

Bestämmelserna i denna balk om nyttjanderätt avse icke *åborätt,* gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt.

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

5 §

Avtal om upplåtelse av nyttjanderätt är ej bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Gäller upplåtelsen *tomt eller annat område* inom stadsplan, är avtalet ej bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av nyttjanderätt för någons livstid gäller dock utan begränsning till viss tid.

Avtal om upplåtelse av nyttjanderätt är ej bindande längre än femtio år från det avtalet slöts. Gäller upplåtelsen *mark* inom stadsplan, är avtalet ej bindande längre än tjugofem år. Upplåtelse av nyttjanderätt för någons livstid gäller dock 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 gälla ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket *gäller ej heller förlängning av arrendeavtal på grund av arrendators optionsrätt enligt lag.*

Är nyttjanderätt upplåten för längre tid än som anges i första eller andra stycket och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren frånträda avtalet när den i nämnda lagrum angivna tiden är ute, skall han underrätta den andre därom.

Första och andra styckena gäller ej nyttjanderätt som upplåtes av staten. Första stycket *inverkar ej på arrendators och hyresgästs 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 samfällighetsrätt *är icke begränsad till viss längsta tid.*

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

Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg

7 §

Överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden gäller som ny upplåtelse.

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

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. *Innebär överenskommelsen att tiden för upplåtelsen förlänges, anses en helt ny upplåtelse därmed komma till stånd. Vad sist sagts gäller även parterna emellan.*

I fråga om sättet för ingående av överenskommelse som avses i första stycket gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse.

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 arrende- eller hyresavtal 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 upplåtelse som ägt rum genom skriftlig handling, skall detta anmärkas på handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det.

Förbud mot andelsupplåtelser

Hinder mot andelsupplåtelse

9 §

Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt i andel av fastighet eller i fastighets andel i mark som är samfälld för flera fastigheter *är ogiltig.*

Avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall åtnjutas i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, *har ej verkan som upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft.*

Rätt till inskrivning

10 §

Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut och samfällighetsrätt får inskrivas. Förbehåll som strider häremot är utan verkan *i fråga om andra rättigheter än* arrende och hyra.

Nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut och samfällighetsrätt 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 från vilken rättigheten upplåtits skriftligen medgivit att inskrivning får ske.

Rättighetens bestånd vid överlåtelse av fastigheten

11 §

Överlåtes fastighet, vari nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt är upplåten, åligger det ägaren i förhållande till rättighetshavaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåtelsen, om inskrivning för rättigheten ej är beviljad. Sådant förbehåll gäller mot den till vilken fastigheten överlåtes.

Överlåtes fastighet, vari rätt till elektrisk kraft är upplåten, gäller upplåtelsen oberoende av förbehåll mot nye ägaren.

12 §

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

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 i fråga om överenskommelse som avses i *8 § första stycket* endast om *tiden för upplåtelsen förlängts genom överenskommelsen och* den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen samt rättighetshavaren icke avträtt fastigheten vid överlåtelsen.

Första stycket gäller i fråga om överenskommelse som avses i *7 § första stycket* endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen samt rättighetshavaren icke avträtt fastigheten vid överlåtelsen.

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 överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som ej gäller mot ny ägare finnas i 8, *11* och 12 kap.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som ej gäller mot ny ägare finns i 8 och 12 kap.

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* samfällighetsrätt mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt *utsökningslagens bestämmelser* eller rättigheten enligt samma lag skall bestå oberoende av försäljningen.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finnas i *8, 11 och 12 kap.*

Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *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 skall bestå oberoende av försäljningen.

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.*

Rätt till skadestånd och annan ersättning samt rättighetens upphörande i vissa fall

17 §

Har den som överlåtit fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § och kommer upplåtelsen till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall han ersätta rättighetshavaren för dennes skada.

I fråga om upplåtelse som skett skriftligen är även tidigare överlåtare skadeståndsskyldig, om han underlåtit att iakttaga vad som ålegat honom enligt 11 § eller om rättighetshavaren, inom sex månader efter det att han fick kännedom om överlåtelsen, hos överlåtaren skriftligen anmäler att han vill behålla sin rätt till skadestånd. Tidigare överlåtare är dock ej skadeståndsskyldig, om rättighetshavaren utan överlåtarens samtycke låter inskrivning dödas sedan denne överlåtit fastigheten.

Har den som överlåtit fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § *första stycket* och kommer upplåtelsen till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall han ersätta rättighetshavaren för dennes skada.

I fråga om upplåtelse som skett skriftligen är även tidigare överlåtare skadeståndsskyldig, om han underlåtit att iakttaga vad som ålegat honom enligt 11 § *första stycket* eller om rättighetshavaren, inom sex månader efter det att han fick kännedom om överlåtelsen, hos överlåtaren skriftligen anmäler att han vill behålla sin rätt till skadestånd. Tidigare överlåtare är dock ej skadeståndsskyldig, om rättighetshavaren utan överlåtarens samtycke låter inskrivning dödas sedan denne överlåtit fastigheten.

Andra stycket äger ej tillämpning i fråga om rättighet som anges i 2 §.

18 §

Säljes fastigheten på exekutiv auktion och kommer upplåtelsen ej att gälla mot den nye ägaren, skall den från vilken försäljningen ägt rum ersätta rättighetshavaren för hans skada, om upplåtelsen skett mot vederlag eller egendomen sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken egendomen svarar.

I fråga om upplåtelse som skett skriftligen är även tidigare överlåtare skadeståndsskyldig, om rättighetshavaren inom sex månader efter det att han fick kännedom om försäljningen anmäler att han vill behålla sin rätt till skadestånd. Har anmälan skett enligt 17 § andra stycket, fordras dock ej ny anmälan.

Har rättighetshavaren för att bevara rättigheten tillskjutit medel enligt *bestämmelserna i utsökningslagen,* äger han erhålla ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten.

Har rättighetshavaren för att bevara rättigheten tillskjutit medel enligt *lagen ( ) om exekutiv försäljning av fast egendom,* äger han erhålla ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten.

Rätt till ersättning enligt första—tredje styckena tillkommer ej rättighetshavaren i förhållande till den utan vars samtycke han låtit inskrivning dödas eller nedsättas eller, på grund av överenskommelse vid auktionen, låtit rättighetens företrädesläge försämras på annat sätt. Om det är uppenbart att rättigheten ändå skulle gått förlorad, äger vad nu sagts icke tillämpning.

I fråga om rättighet som anges i 2 § är endast den från vilken försäljningen ägt rum skyldig att utge skadestånd eller annan ersättning.

19 §

Överlåtes fastigheten, är den nye ägaren berättigad att uppbära arrende, hyra eller annat sådant vederlag som skall utgå under rättighetens hela bestånd i särskilda poster, i den mån vederlaget förfaller till betalning efter överlåtelsen eller, om fastigheten skall tillträdas senare, efter tillträdesdagen. Efter nämnda tidpunkt äger han även i övrigt utöva de rättigheter som på grund av avtalet tillkomma fastighetens ägare. På belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller, i fråga om arrende, 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 den nye ägaren icke ägt eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.

Skall rättigheten bestå mot den som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten, svarar den nye ägaren för tidigare ägares åligganden i den mån de skola fullgöras sedan han tillträtt fastigheten. Underlåter den nye ägaren att fullgöra sådant åliggande, äger rättighetshavaren erhålla ersättning av tidigare ägare för sin skada, om han inom sex månader efter det att han fick kännedom om överlåtelsen skriftligen anmält att han vill behålla sin rätt till skadestånd. Har anmälan skett enligt 17 § andra stycket eller 18 § andra stycket, fordras dock ej ny anmälan.

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

20 §

Förbehåll som upphäver eller inskränker rättighetshavarens rätt till skadestånd eller annan ersättning enligt 17—19 §§ är utan verkan.

21 §

Finnas i samma fastighet flera rättigheter som ej äro inskrivna och kunna de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äga de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Äro upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan förordna om företrädet mellan dem med hänsyn till vad som kan ha förutsatts vid upplåtelserna och till omständigheterna i övrigt.

22 §

Vid exekutiv auktion äga rättigheter som ej äro inskrivna sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de upplåtits. Äro upplåtelserna samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, äga de lika rätt, om annat ej blivit bestämt enligt 21 § andra stycket.

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

23 §

När rättighet skall vika enligt 21 §, äger rättighetshavaren erhålla ersättning av upplåtaren för skada, om han vid upplåtelsen varken ägt eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen.

24 §

Bestämmelserna i 6 kap. 8 § *om panträtt som upplåtits av annan än rätte ägaren* äga motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut *och* samfällighetsrätt.	Bestämmelserna i 6 kap. 8 § äger motsvarande tillämpning i fråga om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *och rätt till elektrisk kraft.*

Kommer rättighet som upplåtits mot vederlag att förfalla av anledning som avses i första stycket, äger rättighetshavaren erhålla ersättning av upplåtaren för skada, om han var i god tro när upplåtelsen ägde rum. Bestämmelser om rätt till ersättning av staten i vissa fall samt om statens rätt att inträda i den skadelidandes ställe finnas i 18 kap.

25 §

Om rättighetens upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv samt om rättighetshavarens rätt till ersättning i anledning härav finnas särskilda bestämmelser.

Verkan av fastighetens delning	Verkan av ändring i fastighetsindelningen
	26 §
Delas fastighet som besväras av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelsehandlingen 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 där den elektriska stationen eller huvuddelen därav är belägen.
Skyldighet att tillhandahålla skriftligt avtal	
27 §	27 §
När tvist om bestånd av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt eller vad som i fråga om sådan rättighet skall gälla mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren första gången handlägges av underrätt eller skiljemän, åligger det vardera parten att tillhandahålla sitt exemplar av avtalet, om detta är skriftligen upprättat. Avtalet skall förses med anmärkning som utvisar vad tvisten gäller och vilken dag avtalet företeddes.	*Gäller nyttjanderätt eller servitut efter fastighetsdelning i flera fastigheter, skall vederlaget för rättigheten tillkomma ägarna av dessa i förhållande till belastningen på varje fastighet.*
Om föreläggande i anledning av underlåtenhet att tillhandahålla avtal enligt första stycket gäller vad som i allmänhet är föreskrivet om företeende av skriftligt bevis i rättegång eller inför skiljemän.	
	28 §
	Om fastighet, som besväras av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, undergår fastighetsreglering och om rättighetens utövning icke är begränsad till visst område av fastigheten, gäller rättigheten därefter i fastigheten sådan den är efter fastighetsregleringen.
	Nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft upphör att gälla i mark eller bygg-

nad som genom fastighetsreglering överföres till annan fastighet eller intages i samfällighet.

29 §

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

Undergår annan nyttjanderätt än tomträtt sådan förändring som anges i första stycket, och innebär förändringen att nyttjanderättens värde minskar, skall vederlaget nedsättas med skäligt belopp. Vill nyttjanderättshavaren hellre säga upp avtalet, får han göra det, om förändringen ej är av endast ringa betydelse. Innebär förändringen att nyttjanderättens värde ökar, får fastighetsägaren säga upp avtalet, om nyttjanderättshavaren icke medger skälig höjning av vederlaget.

Väckes ej talan om jämkning enligt första eller andra stycket av vederlaget inom två månader från fastighetsbildningsbeslutet, är rätten till talan förlorad. Sker ej uppsägning inom nyss angivna tid, är rätten till uppsägning förlorad.

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

8 KAP.

Allmänna bestämmelser om arrende

Inledande bestämmelser

1 §

Detta kapitel avser avtal, varigenom jord upplåtes till nyttjande mot vederlag. Upplåtelsen kan ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.

Om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende finns bestämmelser även i 9—11 kap.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ända-

mål än jordbruk och upplåtelsen icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende.

2 §

Strider förbehåll i arrendeavtal mot bestämmelse i 8—11 kap., är förbehållet utan verkan mot arrendatorn eller den som har rätt att träda i hans ställe, om ej annat anges i bestämmelsen. Gäller enligt sådan bestämmelse förbehåll om det godkänts av arrendenämnden, får godkännande sökas endast om detta särskilt angivits i avtalet. Föreligger sådan avtalsbestämmelse men vägras godkännande, förfaller avtalet, om ej annat överenskommits.

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 arrendestället tillträtts utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på brukaren 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 avträddes, är rätten till talan förlorad.

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

Arrendetid och uppsägning

4 §

Är vid lägenhetsarrende arrendetiden ej bestämd, upphör avtalet att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från det uppsägning skedde. Sker uppsägning innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla. Vad som sagts nu gäller ej, om uppsägningstid avtalats. Bestämmelser om arrendetid vid jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende finns i 9—11 kap.

Fardag vid arrende är den 14 mars.

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.

5 §

Har vid jordbruksarrende, bostadsarrende eller anläggningsarrende jordägaren i annat fall än som anges i 7, 14, 18 och 23 §§, 7 kap. 5 och 29 §§ samt 9 kap. 30—32 §§ förbehållit sig eller annan ägare av fastigheten rätt att återtaga arrendestället helt eller delvis före arrendetidens utgång, gäller förbehållet endast om det godkänts av arrendenämnden.

6 §

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 att avtalet upphör tidigare.

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 uppsägning

innan arrendatorn tillträtt arrendestället, upphör avtalet dock genast att gälla.

7 §

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.

8 §

Uppsägning skall vara skriftlig, om ej skriftligt erkännande om uppsägningen lämnas.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga arrendeavgift på jordägarens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits 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.

Stämningsansökan 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 lämnat annan liknande oriktig uppgift i avtalet, har arrendatorn rätt till skälig 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 §

Minskas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även uppsäga avtalet, om förändringen ej är av endast ringa betydelse. Uppsägning får ej ske sedan mer än ett år gått från förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträtt 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. 24 §, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Arren-

datorn 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 §

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

Ytterligare bestämmelser om betalning av arrendeavgift vid jordbruksarrende finns i 9 kap.

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 tiden 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.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

15 §

Överlåtes vid lägenhetsarrende fastigheten och gäller enligt 7 kap. arrendeavtalet ej mot den nye ägaren, skall dock denne, om han icke vill låta avtalet gälla, uppsäga avtalet inom tre månader från överlåtelsen. I annat fall gäller avtalet mot honom.

16 §

Utmätes fastigheten före tillträdesdagen eller fastställes före nämnda dag fordran, för vilken panträtt upplåtits, till betalning ur fastigheten, 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.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om jordägaren försättes i konkurs före tillträdesdagen.

17 §

Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den tid som är utsatt för bevakning av fordringar, svarar konkursboet för avtalets fullgörande under återstoden av arrendetiden.

Uppsäger konkursboet avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

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 säkerheten fordrades, får jordägaren uppsäga avtalet.

Uppsäger jordägaren avtalet och är avtalet träffat för viss tid som understiger tio år, har jordägaren rätt till ersättning för skada, om ej annat avtalats. Är avtalet träffat för längre tid, skall jordägaren utge skälig ersättning för arrenderättens värde.

Om jordbruksarrende finns särskilda bestämmelser i 9 kap.

Överlåtelse av arrenderätten

19 §

Vid jordbruksarrende och lägenhetsarrende får arrendatorn 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 och vill arrendatorn överlåta arrenderätten, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats. Kan vid jordbruksarrende överenskommelse ej träffas om ersättningens belopp, skall det bestämmas vid avräkning enligt 9 kap. 23 §. Har jordägaren ej inom en månad från erbjudandet förklarat sig villig att återtaga arrendestället, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

Avlider arrendatorn under arrendetiden, har dödsboet, oavsett för vilken 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 annat liknande förvärv.

Om bostadsarrende och anläggningsarrende finns särskilda bestämmelser i 10 och 11 kap.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

20 §

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

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

Arrendatorns rätt att bortföra honom 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 vad

han utfört erbjudas jordägaren till inlösen vid avträdet. Har denne ej inom en månad från erbjudandet förklarat sig villig att lösa vad han utfört, får arrendatorn föra bort det. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

Är ej vad arrendatorn enligt första stycket får skilja från fastigheten bortfört inom tre månader från det arrendestället avträddes 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 för värdet av vad som tagits från fastigheten.

Första—tredje styckena gäller ej, om annat avtalats.

22 §

Försummar arrendatorn att inom tre månader från det arrendestället avträddes föra bort annan honom tillhörig egendom än som avses i 21 §, tillfaller egendomen jordägaren utan lösen, om ej annat avtalats.

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 på 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 på tillsägelse vidtager rättelse,
5. om arrendatorn utan behövligt samtycke 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 endast 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 innnan 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 där-

av 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 bestämmelser

26 §

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 avräkningssyn klandras inom tid som angivits nu, får talan väckas inom två år från det klandret slutligt avgjorts. Iakttages ej tiden, 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.

27 §

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

28 §

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.

29 §

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 eller ersättning enligt 9 kap. 14 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller om 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

30 §

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

31 §

Arrendenämnd har till uppgift att medla i arrendetvister och att pröva frågor enligt 9 kap. 10 och 14 §§ och 10 kap. 6 § samt övriga frågor som enligt 8—10 kap. ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i arrendetvister. Närmare bestämmelser om arrendenämnd meddelas i särskild lag.

32 §

Om part ej godtager arrendenämnds beslut i fråga som avses i 9 kap. 10 eller 14 § eller 10 kap. 6 §, får parten klandra beslutet genom att väcka talan mot andra parten inom två månader från det parten erhöll del av beslutet. Klandras icke beslutet inom denna tid, är parts rätt till talan förlorad.

Arrendenämnds beslut i ärende enligt 5 §, 9 kap. 2, 3, 7, 15, 18 eller 21 § eller 10 kap. 2—4 eller 7 § får ej klandras.

33 §

Arrendetvist som ej enligt 31 § ankommer på arrendenämnds prövning skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av fastighetsdomstolen i den ort där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 32 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptages av samma domstol.

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

34 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställelse av arrendevillkor och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal, fastställelse av arrendevillkor eller ersättning enligt 9 kap. 14 §.

9 KAP.

Jordbruksarrende

Inledande bestämmelse

1 §

Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande.

Arrendetid och uppsägning

2 §

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

Förbehåll som strider mot andra stycket gäller, om förbehållet godkänts av arrendenämnden.

3 §

Gäller arrendeavtal för viss tid som ej understiger ett år, skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång.

Uppsägning skall ske, om arrendetiden är minst fem år, senast ett år före arrendetidens utgång eller, om arrendetiden är kortare än fem år men minst ett år, senast åtta månader före arrendetidens utgång.

Om avtal som avses i första stycket ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på tid som motsvarar arrendetiden eller, om denna är längre än fem år, på sistnämnda tid.

Förbehåll som strider mot första—tredje stycket gäller mot arrendatorn, om förbehållet godkänts av arrendenämnden. Utan hinder härav gäller dock förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i tredje stycket.

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

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 mot arrendatorn, om förbehållet 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 arrendeavtalet kan uppsägas enligt 8 kap. 14 § även om jordägaren icke uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet 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 arrendeavtalet 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, dock längst fem år, om ej annan tid 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 arrendeavgiften eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av första stycket.

10 §

Föreligger tvist om förlängning av arrendeavtalet eller 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 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 avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av arrendeavtalet.

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 arrendevillkoren 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 kan tillgodoses genom expropriation, 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 ersättningsskyldighet.

Arrendeställets skick

15 §

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

Är bostad vid tillträdet icke i sådant skick som anges i första stycket, skall vid tillträdessyn föreskrivas vilka åtgärder som skall vidtagas för att bristen skall undanröjas och vilken kostnad som åtgärderna betingar samt utsättas viss tid inom vilken de skall vara vidtagna.

Underlåter jordägaren att inom utsatt tid vidtaga föreskriven åtgärd, får arrendatorn utföra åtgärden i jordägarens ställe. Sedan arbetet har 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 förbehållet godkänts av arrendenämnden.

16 §

Avhjälper arrendatorn annan brist som föreligger vid tillträdet av arrendestället än sådan som avses i 15 §, har han rätt till ersättning härför vid avräkning enligt 23 §. Är arrendatorn befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick, gäller vad som sagts nu endast om ej annat avtalats.

17 §

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 §.

18 §

Har byggnad, täckdikning eller annan anläggning vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet utan arrendatorns vållande förstörts eller så skadats att anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, skall jordägaren utföra arbetet. Sådan skyldighet föreligger dock endast om anläggningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i dennes ställe. Sedan arbetet har fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren, om ej annat följer av tredje stycket. 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.

Jordägaren eller arrendatorn får påkalla arrendenämndens prövning huruvida i visst fall byggnadsskyldighet enligt första stycket åvilar jordägaren. Vill arrendatorn utföra arbetet, har han rätt till ersättning enligt andra stycket endast om arrendenämnden medgivit att arbetet får utföras. Ersättningen skall utgå med belopp som arrendenämnden fastställt.

Är arrendatorn befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick, äger första—tredje styckena ej tillämpning.

19 §

Drabbas arrendestället av brandskada och föreligger ej byggnadsskyldighet för jordägaren enligt 18 §, skall arrendatorn avhjälpa skadan. Sedan arbetet fullbordats, har arrendatorn rätt till ersättning av jordägaren med skäligt belopp, om ej arrendatorn vållat skadan.

20 §

Vill arrendatorn i annat fall än som anges i 15, 18 eller 19 § uppföra ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit, skall han själv svara för kostnaden.

Uppföres byggnaden enligt plan som godkänts av jordägaren eller är den i annat fall lämplig för sitt ändamål, har arrendatorn vid avräkning enligt 23 § rätt till ersättning för brist som vid tillträdet fanns på den mottagna byggnaden. Avdrag skall dock göras med kostnaden för avhjälpande av brist på den nya byggnaden.

Första och andra styckena äger motsvarande tillämpning i fråga om ledning eller annan anläggning som ingår i arrendet.

21 §

Föreligger behov av ny täckdikning med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och utför arrendatorn täckdikningen efter medgivande av arrendenämnden, har han, om ej annat avtalats, rätt till ersättning av jordägaren sedan arbetet fullbordats. Ersättningen skall utgå med belopp som arrendenämnden fastställt.

Om arrendatorn har anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan varaktig och för jordbruket nyttig åtgärd som ej är att hänföra till byggnad eller täckdikning, har han vid avräkning enligt 23 § rätt 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 § första stycket eller har han utgivit ersättning till arrendatorn enligt 18 § andra stycket eller 21 § första stycket för arbete som denne utfört, har jordägaren rätt till höjning av arrendeavgiften, i den mån arrenderättens värde ökat genom arbetet.

Avräkning och syn

23 §

Avräkning mellan jordägaren och arrendatorn skall ske, när arrendestället avträdes. Avräkning skall dessutom ske, när arrendeavtalet förlänges, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller, ifall avräkning skett förut, från föregående avräkning och ej tidigare dag för avräkning avtalats.

Avräkningen skall grundas på syn, om ej avtal träffats att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt. Syn skall hållas, när arrendestället tillträdes och när avräkning sker.

24 §

Syn skall förrättas av minst två ojäviga och med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän. De skall utses av jordägaren och arrendatorn gemensamt bland dem som av länsstyrelse förklarats behöriga att vara synemän. Enas parterna ej om valet, utser rätten synemän.

Har synemännen olika meningar, skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt men har parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, skall hans mening gälla som synemännens beslut, om synemännen är flera än två. 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 eller avslutas senare än fyra månader efter den dag till vilken synen hänför sig, 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 underrätta 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 om det innan synegången börjar. Synemännen skall så snart det kan ske besluta över invändningen. Senare får invändning framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen eller först efter det synegången börjat 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 rättegångbalken om jäv mot domare motsvarande tillämpning.

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 överenskommelsen göres av synemännen. Vid syn skall även göras sådan uppskattning som behövs för bestämmande av ersättning enligt 21 § andra stycket. Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

Över allt vad vid synen förekommer 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 delgivas 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 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 därefter ej tillåten.

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

Betalning av arrendeavgift

29 §

Arrendeavgiften skall bestämmas och betalas 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 §

Försättes arrendatorn i konkurs, får jordägaren uppsäga avtalet. Innehåller avtalet förbehåll om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt arrendestället, får jordägaren dock ej uppsäga avtalet, om konkursboet inom tre månader från utgången av den tid som är utsatt för bevakning av fordringar visar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet. Sker överlåtelse senare men innan jordägaren uppsagt avtalet, har han ej uppsägningsrätt.

Uppsäger jordägaren avtalet och är detta träffat för viss tid som understiger tio år, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

Gäller arrendeavtalet för viss tid som ej understiger tio år, har arrendatorn rätt till skälig ersättning för arrenderättens värde, om ej annat avtalats. Kan överenskommelse om ersättningens belopp ej träffas, skall detta fastställas vid avräkning enligt 23 §.

Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

31 §

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

32 §

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

33 §

Arrendatorn får ej nyttja skog eller skogsmark eller taga torv från torvmosse som finns på arrendestället. Han får ej heller avhända detta annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.

34 §

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 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. 28 § 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 på de dagar när arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det upp-

giften 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.

Förbehåll om kortare arrendetid än fem år gäller, om förbehållet godkänts av arrendenämnden.

3 §

Gäller arrendeavtal för viss tid, skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång.

Uppsägning skall ske senast ett år före arrendetidens utgång.

Om avtal som avses i första stycket ej uppsäges inom rätt tid, anses det förlängt på fem år.

Förbehåll som strider mot första—tredje stycket gäller mot arrendatorn, om förbehållet godkänts av arrendenämnden. Utan hinder härav gäller dock förbehåll om längre tid för förlängning av avtalet än som anges i tredje stycket.

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 mot arrendatorn, om förbehållet godkänts av arrendenämnden.

5 §

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

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

2. arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet 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 arrendeavtalet 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 §

Är arrendeavtalet slutet för viss tid och vill arrendatorn överlåta arrenderätten, skall han erbjuda jordägaren att återtaga arrendestället mot skyldighet att betala arrendatorn 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. Har jordägaren ej inom en månad från erbjudandet förklarat sig villig att lösa vad som erbjudits, får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

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 första stycket lämnats.

Förbehåll som strider mot första eller andra stycket gäller mot arrendatorn, om förbehållet 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.

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 ersättningens 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 att 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 meddelande enligt första stycket avsänt 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 arrendatorns rätt begränsas får dock 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 annat 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 endast 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.

Ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det. Om någon i laga ordning träder i hyresgästens ställe, skall likaledes på begäran göras anteckning därom.

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 utgång, 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 nu angivits 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 om uppsägningen lämnas.

Bestämmelserna i 33 kap. 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning äger motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att mottaga hyra på hyresvärdens vägnar.

Träffas ej den som sökes för uppsägning 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad nu angivits 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.

Stämningsansökan 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 myndighetens beslut 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 avhjälpt 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 på tillsägelse göra detta så snart det kan ske. Kan bristen ej avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse göra detta så snart det kan ske, får hyresgästen uppsäga avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen blivit avhjälpt av hyresvärden får avtalet ej uppsägas. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig 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 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 hinder 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 ohyran, har han rätt till ersättning för nödvändig kostnad som åsamkas honom genom åtgärd för att utrota ohyran.

18 §

Om någon del av lägenheten frångår hyresgästen på grund av att annat förvärv äger företräde eller till följd av anledning som avses i 7 kap. 24 §, har hyresgästen rätt till skälig 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 avhjälper 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 postgirokonto 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 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 nedsatt belopp 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 det nedsatta beloppet.

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23 §

Hyresgästen får icke använda lägenheten för annat ändamål än det avsedda. Hyresvärden får dock icke åberopa avvikelse 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 underrätta 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 behövligt 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 utsträckes 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 därtill, 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 hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

29 §

Överlåtes fastigheten och gäller enligt 7 kap. hyresavtalet ej mot den nye ägaren, skall dock denne, om han icke vill låta avtalet gälla, uppsäga avtalet inom tre månader från överlåtelsen. I annat fall gäller avtalet mot honom.

Om byggnad genom fastighetsreglering överföres till annan fastighet eller intages i samfällighet, åligger det tillträdaren att inom en månad från det han tillträdde byggnaden uppsäga hyresavtal som gällde mot avträdaren. I annat fall gäller avtalet mot honom.

30 §

Utmätes fastigheten före tillträdesdagen eller fastställes före nämnda dag fordran, för vilken panträtt upplåtits, till betalning ur fastigheten, 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.

Första stycket äger motsvarande tillämpning, om hyresvärden försättes i konkurs före tillträdesdagen.

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, svarar konkursboet för avtalets fullgörande under återstoden av hyrestiden.

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 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 annat liknande förvärv.

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 §

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.

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. Om 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 hyregästen hyresrätten med samtycke av hyresvärden eller med tillstånd av hyresnämnden, är han fri från de skyldigheter 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 på tillsägelse vidtager rättelse utan dröjsmål,
3. om lägenheten användes i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen icke på 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 därom 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 på 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 endast 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 för 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. Om make som ej har del i hyresrätten hade 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 hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § även om hyresvärden icke uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att hyresavtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivas 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 om-

byggnadens 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. hyresavtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljshus 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 hyresavtalet 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 åtnöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller ej när hyresrätten är förverkad eller hyresavtalet kan uppsägas enligt 28 § även om hyresvärden icke 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 hyresavtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan åtnöjas 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 hyran eller annat villkor, gäller överenskommelsen utan hinder av första och andra styckena.

49 §

Föreligger tvist om förlängning av hyresavtalet enligt 46 eller 47 § eller 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 avsedda tiden. Iakttages ej denna, förfaller rätten till förlängning av hyresavtalet.

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 § även om hyresvärden icke 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 skäligen kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet,
2. huset skall rivas 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 skäligen kan åtnöjas 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 högst till 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 §

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.

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.

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 §

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.

67 §

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 lä-

genheten, nedsättning av förstagångshyra, fastställande av hyresvillkor eller ersättning enligt 57 eller 58 §. I övrigt gäller skiljeavtalet ej såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om 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.

68 §

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 67 §, såvida den har formen av kollektivavtal och på arbetstagarsidan slutits eller godkänts av organisation som enligt lagen (1936: 506) om förenings- och förhandlingsrätt är att anse såsom huvudorganisation.

Förfarandet i hyrestvister

69 §

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

70 §

Hyresnämnd har till uppgift att medla i hyrestvister samt att pröva frågor enligt 49 och 55 §§ samt övriga frågor som enligt detta kapitel ankommer på nämnden. Nämnden kan även vara skiljenämnd i hyrestvister. Närmare bestämmelser om hyresnämnd meddelas i särskild lag.

71 §

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 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.

72 §

Hyrestvist som ej enligt 70 § ankommer på hyresnämnds prövning och ej heller rör kollektivavtal skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av fastighetsdomstolen i den ort där fastigheten är belägen. Klandertalan som avses i 71 § 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 lagfarne domaren samt tre nämndemän.

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

73 §

Talan får ej föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om tillstånd som avses i 34—36 eller 40 § eller i fråga om fastställelse av hyresvillkor och ej hel-

ler mot hovrätts dom i fråga om förlängning av hyresavtal eller fastställelse av hyresvillkor.

74 §

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 såsom tomträtt enligt bestämmelserna i detta kapitel.

I tomträtt får upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut *och* samfällighetsrätt. Till förmån för tomträtt får upplåtas servitut och samfällighetsrätt.

I tomträtt får upplåtas panträtt och annan nyttjanderätt än tomträtt samt servitut, samfällighetsrätt *och rätt till elektrisk kraft.* Till förmån för tomträtt får upplåtas servitut och samfällighetsrätt.

2 §

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller annars 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 handligen skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt.

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 skola gälla i fråga om tomträtten.

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

5 §

Tomträttsupplåtelse innefattar överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt 2 kap. 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 tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

7 §

Om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt rättsförhållanden i övrigt angående tomträtt äga bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen av denna balk motsvarande tillämpning, om annat ej följer av särskilda bestämmelser om tomträtt.

8 §

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, är han skyldig att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Avtalet får ej hävas i anledning av vad någondera sidan sålunda låtit komma sig till last.

9 §

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

2 kap. äger motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt som inskrivits.

10 §

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder. Om längre tid ej överenskommes, utgör varje period *tjugo* år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits i denna. *Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, få kortare tidsperioder än tjugo år bestämmas. Period får dock icke understiga tio år.*

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

Om annat ej avtalats enligt tredje stycket eller bestämmes av rätten enligt 11 §, utgår avgälden under varje period efter den första med samma belopp som under närmast föregående period.

Överenskommelse om ändring av avgälden får träffas senast ett år före början av den tidsperiod, under vilken den ändrade avgälden skall gälla.

11 §

Väcker fastighetsägaren eller tomträttshavaren under näst sista året av sådan tidsperiod som avses i 10 § talan om omprövning av avgälden, skall rätten på grundval av det värde marken äger vid tiden för omprövningen

bestämma avgälden för den kommande tidsperioden. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §

Utan hinder av 10 § äga 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, äger 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 dagen för upplåtelsen eller den senare dag som angivits i denna, 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 längre uppsägningstid ej 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 med angivande av skälen för åtgärden. Angående sättet för uppsägning gäller i övrigt 8 kap. 38 § i tillämpliga delar.

16 §

Föreligga ej skäl för uppsägning skall rätten på talan av tomträttshavaren förklara den ogiltig. 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 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, äga parterna överenskomma att det icke eller endast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren att lösa egendomen enligt första stycket.

18 §

När det åligger fastighetsägaren att lösa egendomen, 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 denna tid 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, äger länsstyrelsen på ansökan låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen. När nedsättning ägt rum, skall länsstyrelsen genast göra anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken.

Medel som nedsatts skola 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 bliva 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 till det. Utan fastighetsägarens medgivande får utbetalning dock ej ske före tillträdesdagen. Ränta som upplupit före tillträdesdagen tillfaller fastighetsägaren.

Svarar tomträtten för beviljad eller sökt inteckning, äga bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom motsvarande tillämpning. Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som skola 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 för-

väg till tomträttshavaren och kända borgenärer som ha panträtt i tomträtten. Om borgenär är okänd, införes kallelsen i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

De med fördelningen förenade kostnaderna betalas av fastighetsägaren.

21 §

Ha fastighetsägaren och tomträttshavaren sedan tomträtten upplåtits slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller i de föreskrifter som i övrigt gälla angående tomträttens utövning eller i fråga varom överenskommelse är tillåten enligt 10, 12, 14, 15 eller 17 §, gäller ändringsavtalet mot den som har rättighet i tomträtten 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 tomträtten avser, är avtalet för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd i enlighet med avtalet.

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

22 §

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

23 §

Mål angående omprövning eller jämkning av avgäld, giltighet av uppsägning eller bestämmande av lösesumma upptages av expropriationsdomstolen.

24 §

Angående rättegången i mål som avses i 23 § gälla i tillämpliga delar bestämmelserna om expropriation i allmänhet. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av panträtt eller annan rättighet som är inskriven, är rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av lösesumma är fastighetsägaren skyldig att ersätta tomträttshavarens rättegångskostnad i den mån annat ej föranledes av 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken.

25 §

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

26 §

Bestämmelse om förmånsrätt i fast egendom för fordran i handelsbalken eller annan författning gäller även i fråga om fordran i tomträtt.

Bestämmelserna i utsökningslagen, lagsökningslagen och konkurslagen angående fast egendom och rättighet däri äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

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 §

För att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen 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 förrättning enligt lagstiftningen om fastighetsbildning 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 får ej avse rätt till skogsfång eller bete.

4 §

Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplå-

Servitut upplåtes skriftligen av den tjänande fastighetens ägare. I upplåtelsehandlingen skall anges den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtel-

telsen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

Upplåtelsehandlingen skall i förekommande fall innehålla de föreskrifter för servitutets utövning som avses gälla och uppgift om vederlag för upplåtelsen. Om servitutet är tidsbegränsat eller beror av villkor, skall handlingen innehålla uppgift jämväl därom. Detsamma gäller, om ägaren av den tjänande fastigheten åtagit sig att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

sen. Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig. *Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.*

5 §

Servitut innebär skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att tåla att fastigheten tages i anspråk för det med upplåtelsen avsedda ändamålet eller att underlåta sådan utövning av honom såsom ägare tillkommande befogenhet som strider mot detta ändamål. Det åligger honom dessutom att på fastigheten underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet, om upplåtelsen innehåller åtagande därom.

6 §

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

7 §

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, byggnad eller annan anläggning, åligger det honom att hålla den i sådant skick att skada eller olägenhet icke vållas onödigtvis.

8 §

Om den härskande fastighetens ägare överskrider sin rätt eller ägare av någondera fastigheten åsidosätter sin skyldighet, åligger det honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada.

9 §

Är i fall som avses i 8 § vad den ene fastighetsägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och sker ej rättelse inom skälig tid efter anmaning, äger denne häva servitutet och erhålla ersättning för skada.

10 §

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

11 §

Om ägaren av den härskande eller den tjänande fastigheten vill häva servitutet enligt 9 eller 10 §, åligger det honom att underrätta den andre därom utan oskäligt dröjsmål. Sker det ej, är rätten att häva förlorad.

Servitut får ej hävas, sedan betalning erlagts eller annan rättelse skett.

12 §

Delas den tjänande fastigheten och är servitutet förenat med rätt till vederlag, tillkommer vederlaget ägarna av de fastigheter, i vilka servitutet skall gälla efter delningen i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet.

13 §

Den fasta egendom som servitutet avser får ej belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av *att den härskande eller tjänande fastigheten delas eller sammanlägges med annan fastighet* eller *på grund av* annan ändring i förhållandena.

14 §

Sammanlägges den härskande *och den tjänande fastigheten,* upphör servitutet.

15 §

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. Om servitutet häves eller av annan orsak upphör, är han skyldig att föra bort sådan anläggning inom ett år därefter. Sker det ej, tillfaller anläggningen den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

16 §

Om ändring och upphävande av servitut genom fastighetsreglering gäller särskilda bestämmelser.

12 §

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.

13 §

Sammanlägges den härskande *fastigheten med den tjänande,* upphör servitutet att gälla.

14 §

15 §

15 KAP.

Samfällighetsrätt

1 §

Genom avtal mellan ägarna av två eller flera fastigheter (samfällighetsavtal) kan upplåtas samfällighetsrätt i fastigheterna för att tillgodose en för fastigheterna gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem, såsom parkeringsanläggning, lekplats, ledning eller värmeanläggning.

Om fastigheterna tillhör samme ägare, får samfällighetsrätt upplåtas genom förklaring av ägaren. I fråga om sådan förklaring äger bestämmelserna i detta kapitel om samfällighetsavtal motsvarande tillämpning.

2 §

Samfällighetsrätt får upplåtas även i byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, och i gruvegendom. I fråga om sådan upplåtelse gäller bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse i fastighet i tillämpliga delar. 14 kap. 3 § äger motsvarande tillämpning i fråga om samfällighetsrätt.

3 §

De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåtits utgör i allt som rör den gemensamma anläggningen en samfällighet. Delaktigheten i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och får ej överlåtas särskilt.

I fråga om förvaltning och upplösning av samfällighet gäller 22—34 §§ samt 43 § andra och tredje styckena lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar i tillämpliga delar. Lagens bestämmelser om anläggningsbeslut skall därvid tillämpas på samfällighetsavtalet.

4 §

Samfällighetsrätt innebär dels rätt för ägare av fastighet som ingår i samfälligheten att på de villkor samfällighetsavtalet innehåller tillgodogöra sig den gemensamma anläggningen, dels skyldighet för honom att i den omfattning som följer av avtalet bidraga till kostnaderna för samfällighetens verksamhet, tåla att fastigheten nyttjas för denna verksamhet och i övrigt fullgöra åtagande gentemot samfälligheten.

5 §

Samfällighetsavtal slutes skriftligen. I avtalet skall anges de fastigheter som ingår i samfälligheten och ändamålet med avtalet. Detta skall vidare innehålla uppgift om grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheternas ägare. Samfällighetsavtal som icke uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt.

Samfällighetsavtal skall i förekommande fall även innehålla bestämmelser om beskaffenheten och omfattningen av byggnad eller annan anläggning som skall uppföras för samfällighetens räkning och om annan åtgärd som skall vidtagas samt uppgift om vilka i samfälligheten ingående fastigheter som beröres av åtgärden. Om avtalet är tidsbegränsat eller beror av villkor, skall det innehålla uppgift jämväl därom. Det-

Samfällighetsavtal slutes skriftligen. I avtalet skall anges de fastigheter som ingår i samfälligheten och ändamålet med avtalet. Detta skall vidare innehålla uppgift om grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheternas ägare *samt den belastning som eljest kan ha lagts på någon av fastigheterna.* Samfällighetsavtal som icke uppfyller dessa föreskrifter är ogiltigt. *Ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan.*

samma gäller, om ägaren av någon i samfälligheten ingående fastighet åtagit sig att sörja för underhåll eller drift av anläggning för samfällighetens verksamhet eller att på annat sätt gå samfälligheten tillhanda med eget arbete.

6 §

Övergår i samfällighet ingående fastighet, varmed är förenad skyldighet att utge periodiskt bidrag i pengar, till ny ägare på annat sätt än genom försäljning på exekutiv auktion och skall samfällighetsrätten enligt denna balk bestå mot den nye ägaren eller vill denne att fastigheten likväl står kvar i samfälligheten, är han skyldig svara för oguldet belopp som den förre ägaren haft att utge och som förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen. Mot den nye ägaren anses beloppet förfallet den dagen.

7 §

Om ägare av fastighet som ingår i samfällighet överskrider sin rätt eller åsidosätter 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 fastighetsägare låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för ägarna av övriga fastigheter som ingår i samfälligheten och sker ej rättelse inom skälig tid efter anmaning eller har fastighetsägare dröjt med att erlägga penningbidrag utöver en månad efter förfallodagen och är försummelsen icke av endast ringa betydelse, får avtalet hävas i vad angår den försumlige fastighetsägaren. Denne är även skyldig att ersätta förlust som åsamkas övriga fastighetsägare till följd av hans utträde ur samfälligheten.

9 §

Rätt till talan i fall som avses i 7 eller 8 § eller till hävning i fall som avses i 8 § tillkommer i fråga om samfällighet som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter samfällighetens styrelse och annars varje fastighetsägare vars rätt är i fråga.

Den som vill begagna sig av hävningsrätt skall utan oskäligt dröjsmål underrätta motparten därom. Sker det ej, är rätten att häva förlorad.

Samfällighetsavtal får ej hävas, sedan betalning erlagts eller annan rättelse skett.

10 §

14 kap. *13—15 §§* äger motsvarande tillämpning i fråga om samfällighetsrätt.

Bestämmelserna i 14 kap. *12—14 §§* äger motsvarande tillämpning i fråga om samfällighetsrätt.

11 §

Delas fastighet vari samfällighetsrätt är upplåten, svarar ägarna av de nya fastigheterna solidariskt för penningbidrag som skulle ha belöpt på den ode-

lade fastigheten. Mellan ägarna inbördes fördelas ansvaret i förhållande till varje fastighets nytta av samfällighetsrätten efter delningen.

12 §

Om ändamål som avses med samfällighetsavtal till följd av ändrade förhållanden förfallit eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kan med avsevärt mindre kostnad eller olägenhet tillgodoses på annat sätt, får rätten, även om annat avtalats, på talan av samfälligheten eller fastighetsägare förordna att samfälligheten skall upplösas. Samfälligheten skall också upplösas, om alla fastighetsägarna är ense därom.

Föreligger förhållande som avses i första stycket endast beträffande viss fastighet, får på talan av dess ägare förordnas att samfällighetsrätten i hans fastighet skall avlösas.

13 §

Bestämmelserna i lagen om fastighetsbildning om ändring och upphävande av servitut när servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning enligt stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan äger motsvarande tillämpning i fråga om belastning som på grund av samfällighetsavtal åvilar viss fastighet som ingår i samfälligheten. Samfälligheten anses därvid som härskande fastighet.

16 KAP.

Hävd till fast egendom

1 §

Om någon beviljats 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 innehavaren, har ägaren förlorat sin rätt till egendomen.

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

Första och andra styckena äga motsvarande tillämpning om egendomen innehafts av flera efter varandra sedan lagfart beviljats på den förstes förvärv. Vid tillämpning av andra stycket gäller villkoret om att innehavet grundas på överlåtelse och att innehavaren var i god tro endast den förste innehavaren.

2 §

Vad av lag eller annan författning följer om verkan av underlåtenhet att inom viss tid väcka talan om bättre rätt till fast egendom äger tillämpning, 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 gälla särskilda bestämmelser.

17 KAP.

Företräde på grund av inskrivning

Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt framför annat sådant förvärv	Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft framför annat sådant förvärv
1 §	
Har någon överlåtit sin fasta egendom till två eller ha i annat fall två förvärv skett som avse en och samma egendom, äger det förvärv för vilket inskrivning först sökes företräde, om annat ej anges i 3—5 §§.	
2 §	
Äger överlåtelse av fast egendom företräde framför annat förvärv, medför det andra förvärvet icke någon rätt till egendomen. Om företräde tillkommer nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt, får rätten enligt det andra förvärvet utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde.	Äger överlåtelse av fast egendom företräde framför annat förvärv, medför det andra förvärvet icke någon rätt till egendomen. Om företräde tillkommer nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *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 äger företräde.
3 §	
Överlåtelse av fast egendom äger ej företräde framför tidigare sådan överlåtelse eller framför tidigare upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, om förvärvaren vid förvärvet och, när egendomen därefter överlåtits till annan, även denne vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet.	
Upplåtelse av nyttjanderätt, servitit *eller* samfällighetsrätt äger ej företräde framför tidigare överlåtelse av egendomen, om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om överlåtelsen. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan rättigheter, vilka ej kunna utövas vid sidan av varandra utan förfång för någondera.	Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* äger ej företräde framför tidigare överlåtelse av egendomen, om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om överlåtelsen. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan rättigheter, vilka ej kunna utövas vid sidan av varandra utan förfång för någondera.
Bestämmelserna i 7 kap. 11—13 §§ om att upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt gäller mot ny ägare till vilken fastighet	Bestämmelserna i 7 kap. 11—13 §§ om att upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* gäller mot ny äga-

överlåtits äga tillämpning utan hinder av att den nye ägaren sökt lagfart.	re till vilken fastighet överlåtits äger tillämpning utan hinder av att den nye ägaren sökt lagfart.
4 §	
Kan till följd av 3 § första stycket förvärvare ej göra överlåtelsen gällande mot tidigare överlåtelse av egendomen, äger dock förvärv från honom genom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt företräde framför den tidigare överlåtelsen, om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om överlåtelsen.	Kan till följd av 3 § första stycket förvärvare ej göra överlåtelsen gällande mot tidigare överlåtelse av egendomen, äger dock förvärv från honom genom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* företräde framför den tidigare överlåtelsen, om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om överlåtelsen.

Om till följd av 3 § första stycket förvärvare ej kan göra överlåtelsen gällande mot tidigare upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, äger dock förvärv från honom av sådan upplåtelse företräde framför den tidigare upplåtelsen, om rättigheterna ej kunna utövas vid sidan av varandra utan förfång för någondera.

5 §	
Sökes på samma inskrivningsdag inskrivning av flera förvärv, äga de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Överlåtelse av fast egendom äger dock företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt, om annat ej följer av 7 kap.	Sökes på samma inskrivningsdag inskrivning av flera förvärv, äger de sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum. Överlåtelse av fast egendom äger dock företräde framför upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft,* om ej annat följer av 7 kap.
Äro förvärv avseende överlåtelse av fast egendom samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förvärvaren förordna om företrädet mellan dem med hänsyn till vad som kan ha förutsatts vid förvärven till omständigheterna i övrigt. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan förvärv som avser upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt.	Är förvärv avseende överlåtelse av fast egendom samtidiga eller kan det ej utrönas i vilken tidsföljd de skett, skall rätten på talan av endera förvärvaren förordna om företrädet mellan dem med hänsyn till vad som kan ha förutsatts vid förvärven och till omständigheterna i övrigt. Motsvarande gäller i fråga om företrädet mellan förvärv som avser upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft.*

Företräde på grund inteckning

6 §

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

I förhållande till nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt medför inteckning företräde, om den sökes innan inskrivning för rättigheten sökes. Inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt medför företräde framför inteckning som sökes på samma inskrivningsdag.

I förhållande till nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *och rätt till elektrisk kraft* medför inteckning företräde, om den sökes innan inskrivning för rättigheten sökes. Inskrivning för nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* medför företräde framför inteckning som sökes på samma inskrivningsdag.

7 §

Om rätt för borgenär till vilken upplåtits panträtt i fast egendom att göra gällande det företräde som inteckning medför samt om vissa fall då sådan upplåtelse får vika för överlåtelse av egendomen finnas bestämmelser i 6 kap.

Övriga bestämmelser

8 §

Om bestämmande av företrädet mellan flera inskrivningar som sökas på samma inskrivningsdag samt om ändring i företrädesordningen genom nedsättning finnas bestämmelser i 22 och 23 kap.

9 §

Det företräde som ansökan om inskrivning medför enligt detta kapitel är beroende av att inskrivning beviljas. 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 §

Bestämmelserna i detta kapitel om företräde för överlåtelse äga i fråga om *förvärv genom köp på exekutiv auktion* tillämpning endast med avseende på företräde i förhållande till annan överlåtelse och endast om egendomen sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken egendomen svarar på grund av utmätning eller på annan grund.

Det företräde som inskrivning för rättighet eller inteckning medför i förhållande till annan sådan inskrivning eller inteckning enligt detta kapitel gäller vid exekutiv *auktion* med följande avvikelser. Bestämmelsen i 3 § om företräde i vissa fall för upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt äger icke tillämpning. I fall som avses i 5 § andra stycket anses för-

Bestämmelserna i detta kapitel om företräde för överlåtelse äga i fråga om *exekutiv försäljning* tillämpning endast med avseende på företräde i förhållande till annan överlåtelse och endast om egendomen sålts för annat ändamål än till betalning av fordran för vilken egendomen svarar på grund av utmätning eller på annan grund.

Det företräde som inskrivning för rättighet eller inteckning medför i förhållande till annan sådan inskrivning eller inteckning enligt detta kapitel gäller vid exekutiv *försäljning* med följande avvikelser. Bestämmelsen i 3 § om företräde i vissa fall för upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* äger icke tillämpning. I fall som avses i 5 § and-

värven äga lika rätt, om annan företrädesordning ej fastställts.

ra stycket anses förvärven äga lika rätt, om annan företrädesordning ej fastställts.

Andra stycket gäller i tillämpliga delar, när myndighet i annat fall fördelar medel mellan rättsägarna i den ordning som gäller vid fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

11 §

Bestämmelserna i 1—10 §§ om överlåtelse och upplåtelse äga motsvarande tillämpning på förvärv genom bodelning, arv, testamente eller bolagsskifte och på annat 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 överlåtarens eller någon hans företrädares åtkomst till egendomen ogiltig eller gäller åtkomsten av annat skäl ej mot rätte ägaren, är förvärvet likväl giltigt, om lagfart på egendomen vid tiden för överlåtelsen var beviljad för överlåtaren och om förvärvaren vid överlåtelsen eller, när egendomen därefter överlåtits till annan, denne vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om att överlåtaren icke var rätt ägare.

I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut *eller* samfällighetsrätt som gjorts av annan än rätte ägaren äger första stycket motsvarande tillämpning om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* som gjorts av annan än rätte ägaren äger första stycket motsvarande tillämpning om den till vilken rättigheten upplåts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

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

2 §

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

3 §

1 och 2 §§ äga 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 den 11 juni 1915 (nr 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, emedan 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, äger denne erhålla ersättning av staten för sin förlust. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att söka ändring i inskrivningsmyndighetens beslut eller vidtaga annan åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen nedsättas efter vad som finnes skäligt eller helt bortfalla.

Även den vars förvärv enligt 3 § icke skall gälla äger erhålla ersättning enligt första stycket, om han vid förvärvet icke ägt 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 § äga 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 enligt 4 § om han förlorar målet, 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 underrättelse om rättegången lämnats eller talan om ersättningsanspråket väckts, skall rätten förelägga parten att vidtaga endera åtgärden inom viss tid. Försittes den tiden, är ersättningsanspråket förfallet. Erinran därom skall intagas i föreläggandet.

7 §

Har den som enligt 4 § är berättigad till ersättning ägt 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 egen-

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egen-

dom eller enligt 20 kap. 14 § att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt upptagits på inskrivningsdag, anses den som därefter förvärvat egendomen eller panträtt eller annan rättighet i denna ha ägt kännedom om omständighet som avses med anteckningen.	dom 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 bestånd 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 samfällighetsrätt i tomträtten 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 överlåtit egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlåtits äger i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

10 §

9 § äger motsvarande tillämpning när någon vill söka betalning ur fast egendom för fordran för vilken panträtt upplåtits eller fordran som enligt *17 kap. 6 § handelsbalken eller annan bestämmelse i* lag utgår med förmånsrätt framför panträtt. Om talan angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan den sökas som innehar egendomen med äganderättsanspråk.	*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 talan angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, kan den sökas 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. 10 eller 18 §.

ANDRA AVDELNINGEN

Inskrivningsväsendet

19 KAP.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

1 §

Inskrivningsärenden enligt denna balk äro 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.

Om upplåggande och förande av fastighetsbok och tomträttsbok gälla särskilda bestämmelser.

2 §

Inskrivningsärende handlägges av inskrivningsmyndighet. Sådan myndighets område är domsaga *eller stad med rådhusrätt*. Konungen *äger* dock bestämma annan indelning, om särskilda skäl föreligga.

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 inskrivningsmyndigheten för det område inom vilket den fastighet är belägen som ärendet rör.

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

4 §

Vite som inskrivningsmyndigheten förelägger med stöd av denna balk är ej begränsat till visst högsta belopp.

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.

6 §

Hos inskrivningsmyndigheten föres dagbok över inskrivningsärenden.

7 §

Handlingar i inskrivningsärenden sammanföras i akter.

Har sökanden eller annan lämnat uppgift eller avgivit förklaring av betydelse för ärendets prövning eller har särskild utredning verkställts i ärendet, skall detta antecknas i akten. I akten skola även upptagas kallelser, föreläggande och andra beslut som ej skola införas i fastighetsboken eller tomträttsboken.

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

8 §

Om ansökan ej gjorts hos rätt inskrivningsmyndighet eller det är uppenbart att sådant förvärv som ansökan avser ej får inskrivas, skall ansökan 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 hos inskrivningsmyndigheten personligen eller genom ombud. 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. Ansökan 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 införing i boken. Om beslutet ej innebär att ansökan bifalles, skola skälen för beslutet anges och antecknas i akten.

Bestämmelser om rättelse av införing finnas i 17 och 18 §§.

13 §

Rörande beslut i inskrivningsärende, varigenom ansökan avvisats, avslagits eller förklarats vilande eller förfallen eller varigenom ärendet uppskjutits, skall sökanden genast underrättas i rekommenderat brev, om beslutet ej innefattar bifall till dennes yrkande. Har sådant beslut eller beslut varigenom ansökan bifallits gått emot annan som hörts i ärendet, skall underrättelse avsändas även till denne.

I underrättelse som avses i första stycket skola i förekommande fall anges de skäl på vilka beslutet grundas och vad den som vill fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga.

14 §

Talan mot beslut i inskrivningsärende föres i hovrätten. Besvärsinlagan 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 avses i andra stycket skola antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken. När slutligt beslut i 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 ogiltigt 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 och felet kan rättas utan förfång för ägare eller rättighetshavare för vilken inskrivning är beviljad eller sökt, skall införingen omedelbart rättas. Kan rättelse bli till förfång för ägare eller rättighetshavare som nyss angivits, skall tillfälle att yttra sig lämnas honom, om han är känd, samt den som sökt inskrivningen och myndighet som avses i 18 kap. 5 § första stycket. Därefter skall det inbördes företrädet mellan berörda rättigheter bestämmas med hänsyn till kostnaderna och andra omständigheter.

Beslut i ärende som avses i första stycket meddelas genom införing i fastighetsboken eller tomträttsboken. Skälen för beslutet skola 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 denna 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, äger han erhålla ersättning av staten. Har den skadelidande medverkat till förlusten genom att utan skälig anledning underlåta att söka ändring i inskrivningsmyndighetens beslut eller vidtaga annan åtgärd för bevarande av sin rätt eller har han på annat sätt medverkat till förlusten genom eget vållande, skall ersättningen nedsättas efter vad som finnes skäligt eller helt bortfalla.

Kommer till följd av beslut i ärende som avses i 17 § förlust att tillskyndas ägare eller rättighetshavare, äger han erhålla ersättning av staten. Ersättning utgår dock icke, om han med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter bort inse att fel förekommit.

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

20 §

Väckes talan om hävande eller återgång av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt eller om bättre rätt till sådan egendom, skall anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Detsamma gäller tvist som angår upplåtelse av tomträtt.

När målet avgjorts genom dom eller slutligt beslut, som vunnit laga kraft, skall anteckning göras om domen eller beslutet 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 försäljning *enligt utsökningslagen* av fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts 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 utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller fordran, för vilken panträtt upplåtits, fastställts till betalning ur sådan egendom eller har försäljning av fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts *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 utmätningsvis skall ske när handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit.

Om inverkan på inteckning av exekutiv *auktion* eller av expropriation eller annat liknande tvångsförvärv eller av myndighets fördelning av medel skall anteckning göras i fastighetsboken eller tomträttsboken när anmälan, bevis eller fördelningslängd som utvisar förhållandet inkommit.

Om inverkan på inteckning *eller inskrivning för rättighet* av exekutiv *försäljning* eller av expropriation eller annat liknande tvångsförvärv eller av myndighets fördelning av medel skall anteckning göras i fastighetsboken eller tomträttsboken när anmälan, bevis eller fördelningslängd som utvisar förhållandet inkommit.

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 tillskiftas egendom vid bodelning är skyldig att söka lagfart på förvärvet endast om 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, dock ej tidigare än från registrering av boupptecknings;
3. för den som förvärvat egendom genom arv eller testamente och är ensam delägare i dödsboet, från det boet kom att bestå av endast en delägare, dock ej tidigare än från registrering av boupptecknings, eller, om boets förvaltning omhänderhas av boutredningsman eller testamentsexekutor eller om det är avträtt till konkurs, från det egendomen utgavs till delägaren;
4. för testamentstagare som erhållit egendom i legat, från det testamentet vann laga kraft och legatet utgavs, dock ej tidigare än från registrering av boupptecknings;
5. för förvärv genom överlåtelse, när talan väckts om återgång eller hävande av överlåtelsen innan tiden för sökande av lagfart utgick, från det dom varigenom talan ogillades vann laga kraft.

3 §

Sökes ej lagfart inom föreskriven tid, äger inskrivningsmyndigheten förelägga vite för dess 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, äger förvärvaren söka lagfart även på detta förvärv. Företrädaren 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 äger 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 i huvudskrift 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 boupptecknin g efter denne såsom fångeshandling.

Skall förvärv lagfaras vid flera inskrivningsmyndigheter, gäller avskrift som bestyrkts vid någon av dem såsom huvudskrift vid den eller de övriga.

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 29 § medför att förvärvet är ogiltigt;
4. förvärvet avser del av fastighet och i 4 kap. 7—9, 29 eller 30 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning försuttits eller ansökan 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 ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag, när överlåtelsen ägde rum, eller lagfart då ej var beviljad för överlåtaren;
6. fastigheten överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 5 § äger företräde framför sökandens förvärv;
7. fastigheten sålts på exekutiv auktion och försäljningen enligt lag äger företräde framför sökandens 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 genom beslut som vunnit laga kraft;
9. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller ej kan göras gällande.

Har ärende angående lagfart för fångesmannen uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall behandlingen av sökandens lagfartsansökan uppskjutas till samma dag.

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 hävande eller återgång av överlåtelse 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. förvärvet avser legat och detta ej utgivits;
6. vid förvärv på exekutiv auktion köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats;
7. vid överlåtelse överlåtaren är gift samt andra makens samtycke fordras enligt giftermålsbalkens bestämmelser och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda balk icke givits;
8. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning;

	9. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat;
9. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd och sådant ej föreligger;	*10.* förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd och sådant ej föreligger;
10. vid överlåtelse förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då *gåvoavtalet* upprättades.	*11.* 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 förvärvet vara ogiltigt. Efterkommes ej föreläggandet, utgör bristen i fråga om bevittning icke hinder för lagfart. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

9 §

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

10 §

Kan förvärvare av fast egendom icke förete sin fångeshandling, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Detsamma

gäller när bifall till förvärvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och förvärvaren icke kan förete dennes fångeshandling.

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

Ansökan får upptagas endast om sökanden gör sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling ej kan anskaffas. Detta gäller dock icke, om förvärvet skett tidigare än tjugo år innan ansökningen ingavs.

11 §

Till lagfartssammanträde skall inskrivningsmyndigheten kalla sökanden och annan som ärendet kan antagas angå. Inskrivningsmyndigheten äger 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 om äganderättsförhållandena angående 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 hinna förflyta från sista kungörandet.

12 §

Vid lagfartssammanträde skola upplysningar inhämtas angående förvärvet. Såvitt möjligt skall även utredas vem som eller vilka som under de tio åren närmast före ansökan innehaft fastigheten med äganderättsanspråk.

Den för sökanden avsedda utskriften av protokoll från sammanträdet utgör ansökan om lagfart på egendomen för sökanden. Ansökan anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast efter det att protokollet blivit uppsatt.

13 §

Är på grund av vad som upplysts vid lagfartssammanträde eller på annat sätt framkommit antagligt, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, skall protokollet från sammanträdet i lagfartsärendet godtagas såsom fångeshandling. Om utredningen visar vem som var fångesman, handlägges lagfartsärendet som om förvärvet skett från denne.

Har i fall som avses i första stycket förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de tio åren närmast före det år då lagfartsansökan företages till präv-

ning, utgör omständighet som avses i 7 § 2 hinder för lagfart endast om inskrivning eller anteckning, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå, skett i fastighetsboken under nämnda tid.

Innan lagfart beviljas på grund av protokoll från lagfartssammanträde, skall yttrande inhämtas från kammarkollegiet. Kollegiet äger föra talan mot beslutet.

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 tomträtten inom tre månader efter det att tomträtten upplåts eller, om lagfart då icke beviljats eller sökts för upplåtaren, lagfart sökes. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

Sökes ej inskrivning inom föreskriven tid, äger inskrivningsmyndigheten förelägga vite för dess fullgörande.

2 §

Ansökan om inskrivning skall avslås, om

1. upplåtelsehandlingen ej ingivits;
2. föreskrifterna i 13 kap. 1—4 och 6 §§ ej iakttagits;
3. upplåtaren ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt;
4. inskrivning i fastigheten är beviljad eller sökt;
5. fastigheten är utmätt;
6. det är uppenbart att upplåtelsen av 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;
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävande eller återgång av överlåtelse av fastigheten eller om bättre rätt till denna.

4 §

Framgår av upplåtelsehandlingen att tomträttshavarens rätt att upplåta servitut eller samfällighetsrätt 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 tomträttshavaren sedan tomträtten inskrivits. Om sådan inskrivning gälla i tillämpliga delar 2—4 §§ med följande avvikelser.

Är inteckning förut beviljad eller sökt i tomträtten eller är inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt 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 utan väsentlig betydelse för hans säkerhet. Motsvarande gäller om fastigheten eller tomträtten utmätts före den dag då inskrivningen sökes.

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 som införts i tomträttsboken eller upplyses eljest att tomträtten upphört enligt 13 kap. 19 §, skall detta antecknas 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 20 kap. i tillämpliga delar med följande avvikelser.

Ansökningen skall omedelbart 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. 20 kap. 13 § tredje stycket gäller ej.

22 KAP.

Inteckning

Inteckning i fast egendom

1 §

Inteckning beviljas efter skriftlig ansökan av fastighetsägaren. Dennes underskrift skall vara styrkt av två vittnen.

2 §

Ansökan om inteckning 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 skall avse viss fastighet eller vissa fastigheter. Den får avse flera fastigheter gemensamt endast om de äro i en 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 avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

3 §

Ansökan om inteckning skall avslås, om

1. föreskrifterna i 1 och 2 §§ icke iakttagits;
2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsboken inteckning ej får beviljas i fastigheten;
3. fastigheten besväras av tomträtt för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;
4. sökanden ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt;
5. lagfart är sökt för någon till vilken sökanden överlåtit fastigheten och förvärvaren icke medgivit att inteckningen beviljas;
6. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv;
7. fastigheten den dag då inteckningen sökes är avträdd eller avträdes till konkurs och sökanden är konkursgäldenär;

8. del av fastigheten *blivit utmätt före* den dag då inteckningen sökes;	8. del av fastigheten den dag då inteckningen sökes *är utmätt eller utmätes;*
	9. 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 överlåtit egendomen;
9. det är uppenbart att ansökningen av annan grund icke får leda till att inteckning beviljas i fastigheten.	*10.* det är uppenbart att ansökningen av annan grund icke får leda till att inteckning beviljas i fastigheten.

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;
2. rättegång pågår om hävande eller återgång av överlåtelse av fastigheten eller om bättre rätt till denna;
3. sökanden är gift samt andra makens samtycke fordras enligt giftermåls-

balkens bestämmelser och samtycke eller annan tillåtelse enligt nämnda balk icke givits;

4. ansökningen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd och sådant ej föreligger.

Förklaras 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 gälla särskilda bestämmelser.

Har efter exekutiv försäljning medel avsatts 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 avsatta medlen.

6 §

Inteckning som skulle medföra samma företrädesrätt till betalning 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 samma företrädesrätt som den andra inteckningen även om detta ej anges i beslutet.

7 §

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

8 §

Ett eller flera pantbrev får på ansökan av innehavaren bytas mot ett eller flera nya pantbrev (utbyte). Sker bytet mot flera nya pantbrev, skall på sökandens begäran bestämmas i vilken ordning pantbreven sinsemellan skola medföra företrädesrätt. Härom gäller i övrigt 6 §.

Ansökan om utbyte av flera pantbrev får bifallas endast om inteckningarna äga lika rätt eller ha företrädesrätt omedelbart efter varandra.

Sökes utbytet av annan än fastighetsägaren, får ansökningen bifallas endast om denne medgivit åtgärden.

9 §

Inteckning som avser endast en fastighet får på ansökan av pantbrevets innehavare nedsättas efter annan inteckning eller inskrivning för 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. Sökes nedsättningen av annan än fastighetsägaren, får ansökningen bifallas endast om denne medgivit åtgärden.

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

Nedsättning efter annan inteckning får ske endast om inteckningarna avse samma fastigheter och åtgärden genomföres på samma sätt i samtliga dessa. Svarar fastighet endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, fordras ej medgivande av fastighetens ägare.

Vid nedsättning efter inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt som besvärar endast en fastighet fordras medgivande av, förutom fastighetens ägare, dels ägare av övriga fastigheter som besväras av inteckningen, dels innehavare av sådan inskriven rättighet i dessa som efter nedsättningen kommer att gälla med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Svarar den fastighet vari nedsättningen sker endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, fordras dock icke medgivande från ägaren av denna fastighet eller ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten.

Vid nedsättning efter inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt som gäller i flera av de gemensamt intecknade fastigheterna äger fjärde stycket motsvarande tillämpning. För nedsättningen i varje fastighet krävas samma medgivanden som om nedsättningen skett enbart i denna fastighet och efter inskrivning för rättighet i endast denna.

10 §

Inteckning får på ansökan av pantbrevets innehavare dödas (dödning). Sökes dödningen av annan än fastighetsägaren, fordras dennes medgivande till åtgärden. Vid dödning av gemensam inteckning kräves dock icke medgivande från ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket.

Om dödning av inteckning när pantbrevet eller vilandebeviset förkommit gälla särskilda bestämmelser.

11 §

Gemensam inteckning får på ansökan av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av de fastigheter som svara för inteckningen (relaxation). Avse flera gemensamma inteckningar samma fasta egendom, får dock fastighet icke befrias från sitt ansvar för någon av dem utan att motsvarande åtgärd samtidigt vidtages beträffande de övriga inteckningarna.

För relaxation i viss fastighet fordras medgivande av ägaren av denna fastighet samt ägare av övriga av inteckningen besvärade fastigheter och innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Svarar den fastighet vari relaxationen sker endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, fordras dock icke medgivande från ägaren av denna fastighet eller ägaren av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten.

I område, som förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan all-

mån plats inom stadsplan eller byggnadsplan, får på begäran av förvärvaren relaxation genomföras utan att medgivande föreligger från innehavaren av pantbrevet och övriga i första stycket angivna sakägare, om sannolika skäl föreligga för att områdets värde uppgår till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet av området. Relaxationen får dock ske utan att medgivande föreligger från sakägare endast om åtgärden är väsentligen utan betydelse för dennes rätt.

Om hur avstyckat område i annan ordning kan befrias från ansvar för inteckning i stamfastighet finnas särskilda bestämmelser.

12 §

Gemensam inteckning får på ansökan av pantbrevets innehavare eller ägare av fastighet som svarar för inteckningen uppdelas i särskilda inteckningar så att var och en av fastigheterna eller varje grupp av dessa svarar för särskild inteckning (uppdelning). Gälla flera gemensamma inteckningar i samma fasta egendom, får dock ej någon av dem uppdelas utan att motsvarande åtgärd samtidigt vidtages beträffande de övriga inteckningarna. Uppdelas inteckning, skall inskrivningsmyndigheten utfärda nya pantbrev som svara mot de särskilda inteckningarna.

För uppdelning av inteckning fordras medgivande från dels ägarna av de fastigheter som svara för inteckningen, dels innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen, dels innehavaren av pantbrevet. Medför uppdelningen ej att fastighet svarar för inteckning vars belopp överstiger det belopp för vilket fastigheten tidigare svarade enligt 6 kap. 18 § första stycket, kräves ej medgivande från rättighetshavare i fastigheten.

Ansökan om uppdelning skall innefatta förslag om hur uppdelningen skall företagas. Inges icke de medgivanden som fordras, skall inskrivningsmyndigheten kalla sakägarna till förhandling om uppdelningen. Leder förhandlingen icke till överenskommelse mellan sakägarna, skall inskrivningsmyndigheten snarast upprätta förslag till uppdelning och delge sakägarna detta. Godkännes icke förslaget, skall ansökningen avslås.

13 §

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan redan antecknad såsom innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad såsom 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 såsom innehavare att innehavet upphört, skall anteckningen avföras.

14 §

Ansökan om utsträckning, utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation eller ansökan av annan än fastighetsägaren om uppdelning får upptagas endast om pantbrevet inges.

Fordras medgivande av innehavare av pantbrev, skall pantbrevet inges.

15 §

Konungen äger föreskriva att ansökan eller anmälan i ärende som avses i detta kapitel får upptagas endast om den sker enligt formulär.

16 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av 1—15 §§ meddelas av Konungen.

Inteckning i tomträtt

17 §

Bestämmelserna i 1—6, 8—10 och 13—16 §§ om inteckning i fast egendom äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt.

Ansökan om inteckning i tomträtt skall avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ej är beviljad eller sökt eller om ansökningen avser gemensam inteckning.

23 KAP.

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

Inskrivning i fast egendom

1 §

Vill någon söka inskrivning i fast egendom av annan nyttjanderätt än tomträtt eller av servitut *eller* samfällighetsrätt, skall han inge den handling på vilken rättigheten grundas. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

Vill någon söka inskrivning i fast egendom av annan nyttjanderätt än tomträtt eller av servitut, samfällighetsrätt *eller rätt till elektrisk kraft* 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 *denna balk* beträffande sådan upplåtelse som ansökan angår icke iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av endast visst förbehåll;

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 ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag, när upplåtelsen ägde rum, eller lagfart då ej var beviljad för upplåtaren;

4. fastigheten besväras av tomträtt för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;

5. upplåtaren ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt;
6. fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 5 § äger företräde framför sökandens förvärv;
7. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat liknande tvångsförvärv;
8. upplåtelsen avser arrende- eller hyresrätt som enligt förbehåll i upplåtelsehandlingen icke får inskrivas;

9. 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.

10. 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. ansökan om lagfart för upplåtaren är vilandeförklarad;
2. på grund av föreläggande som avses i 19 kap. 10 § rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om eljest upplyses att sådan talan är föremål för prövning;
3. rättegång pågår om hävande eller återgång av överlåtelse av fastigheten eller om bättre rätt till denna;
4. rättigheten är upplåten i del av fastighet, vilken återstår efter överlåtelse av område eller av andel som enligt överlåtelsehandlingen skall utbrytas och frågan om fastighetsbildning icke blivit slutligen avgjord;
5. upplåtelsen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd och sådant ej föreligger.

Kommer i fall som anges i första stycket 4 fastighetsbildning ej till stånd, anses ansökningen avse den odelade fastigheten.

4 §

Rättighet som skulle äga företräde framför annan i detta kapitel avsedd rättighet eller framför inteckning skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra rättigheten, om rättighetshavaren begär det och fastighetsägaren lämnat sitt medgivande.

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 §

Inskriven rättighet får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke nedsättas efter annan inskriven rättighet (nedsättning). 4 § andra stycket äger därvid motsvarande tillämpning.

6 §

Inskrivning får på ansökan av rättighetshavaren med fastighetsägarens samtycke dödas helt eller till viss del (dödning). Visar fastighetsägaren att rättigheten upphört helt eller till viss del, får inskrivningen på ansökan av honom dödas i motsvarande del.

7 §

1—6 §§ äga 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 §§ om inskrivning i fast egendom äga motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning i tomträtt.

Ansökan om inskrivning i tomträtt skall avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ej är beviljad eller sökt.

Lagrådets yttranden

I. *Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 17 februari 1969.*

Närvarande:

justitierådet Edling,
regeringsrådet Hegrelius,
justitierådet Petrén,
justitierådet Joachimsson.

Enligt lagrådet den 14 september 1966 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 11 februari 1966, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över upprättat förslag till jordabalk, innehållande 1—7 kap., 13 kap. och 16—23 kap.

Därefter hade Kungl. Maj:t enligt lagrådet den 22 maj 1967 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet den 20 januari 1967, förordnat att lagrådets utlåtande skulle för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas över förslag till 13 kap. 10 § samt 14 och 15 kap. i balken.

Förslagen, som finns bilagda detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits, 1 och 2 kap. av hovrättsassessorn Sven Larsson, 3 kap. av hovrättsassessorn Lars Tottie, 4 kap. av numera expeditionschefen Ingvar Gullnäs och Tottie, 5 kap. av Tottie, 6 kap. av hovrättsassessorn Hans-Olov Stark, 7 kap. av hovrättsassessorn Eskil Persson, 13 och 14 kap. av Larsson, 15—18 kap. av Tottie, 19 och 20 kap. av Persson samt 21—23 kap. av Larsson.

Lagrådet yttrade:

Allmänna synpunkter

Arbetet på en revision av de allmänna privaträttsliga reglerna om rättsförhållanden i fast egendom har med längre eller kortare avbrott pågått ända sedan början av 1800-talet. I sitt senare skede har reformarbetet bedrivits av lagberedningen, som i betänkanden 1947 och 1960 lagt fram förslag till en ny jordabalk jämte promulgationslag och följdförfattningar, samt av jordabalksutredningen, som därefter verkställt viss översyn av de sålunda framlagda förslagen. Det förslag till jordabalk, som remitterats till lagrådet, bygger på dessa utredningar.

En ledande tanke vid reformarbetet har varit att samla de centrala jordrättsliga lagbestämmelserna till en större enhet, som kunde träda i stället

för den föråldrade och i stort sett söndervittrade jordabalken i 1734 års lag. Denna plan ingår i sin tur som ett led i det sedan länge uppställda programmet att enligt traditionen från 1734 års lag sammanföra de viktigare rättsreglerna inom civilrättens samt straff- och processrättens områden till systematiskt avgränsade avsnitt eller balkar. Lagrådet ansluter sig till tanken att detta program nu fullföljes genom att till de redan antagna balkarna — giftermålsbalken, rättegångsbalken, föräldrabalken, ärvdabalken och brottsbalken — fogas en ny jordabalk.

Det uppställda programmet innefattar en mycket maktpåliggande uppgift, med vars genomförande betydande svårigheter är förenade. Dessa svårigheter sammanhänger helt naturligt med att lagmaterialet inom ramen för en balk är så omfattande och att därför med nödvändighet avsevärd tid måste åtgå för en balks utarbetande. Detta gäller icke minst jordabalken, som omspänner ett flertal skilda och praktiskt sett synnerligen viktiga rättsinstitut och vars regler dessutom griper in i och i sin tur själva påverkas av annan lagstiftning; ett sådant beroendeförhållande förefinns främst till lagstiftningen om exekution i fast egendom och om fastighetsbildning. Under tiden för en balks genomförande kan lagstiftningsmaktens syn på de materiella rättsreglernas innehåll undergå förskjutningar och såsom angelägna bedömda reformer anses böra utbrytas till fristående lösning vid sidan av den större lagstiftningsuppgiften med påföljd att denna ytterligare kompliceras. Svårigheter av sistnämnda art har också i betydande grad framträtt vid arbetet på den nu aktuella etappen på vägen till det uppställda målet.

I de direktiv som lagberedningen hade att följa vid utarbetandet av förslag till jordabalk förutsattes sålunda, att de betydelsefulla rättsreglerna om arrende och hyra, som innefattas i nyttjanderättslagen, skulle utan sakliga ändringar överflyttas till jordabalken, och i enlighet härmed begränsade beredningen sitt förslag i dessa delar till i huvudsak formella jämkningar. Sedermera har emellertid arrende- och hyreslagstiftningen utbrutits till särskild behandling. I fråga om arrende har en delreform redan kommit till stånd genom den nya lagstiftningen 1968 om bostads- och anläggningsarrende, medan lagstiftningsfrågan i övrigt, sedan arrendelagsutredningen i december 1968 framlagt förslag till regler om jordbruksarrende, är beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Och vad angår hyra har lagstiftningen därom i sin helhet nyligen reviderats genom lagen den 28 maj 1968 om ändring i nyttjanderättslagen.

Till följd av angivna omständigheter är det nu till lagrådet remitterade förslaget till jordabalk icke fullständigt. Lagreglerna om arrende och hyra har tills vidare lämnats åt sidan. Förslaget omfattar ej heller promulgationslag och de ändringar i olika författningar som föranledes av den nya balken. Detsamma gäller reglerna om exekution i fast egendom, vilka har väsentlig betydelse för utformningen av de panträttsliga bestämmelserna i jordabalken. I nu angivna delar avses förslag senare skola föreläggas lagrådet för

granskning. Vad angår fastighetsbildningslagstiftningen — vilken såsom nyss antytts ingriper i jordabalkens regelsystem — är denna f. n., sedan förslag i ämnet i september 1968 överlämnats till lagrådet, föremål för granskning av lagrådet i annan sammansättning.

Den uppdelning av lagmaterialet som sålunda, till följd främst av dess stora omfattning, skett har medfört svårigheter vid granskningen av det nu föreliggande förslaget. Denna har i avsaknad av fullständiga regler på åtskilliga punkter icke kunnat föras till ett slut utan frågor har måst lämnas öppna för att slutligen lösas under det fortsatta lagstiftningsarbetet; lagrådet kommer senare att i ett flertal fall peka på dessa. Vad nu sagts kan göra det nödvändigt att vid en senare lagrådsgranskning av återstående delar av lagkomplexet ånyo genomgå det nu aktuella förslaget i vissa delar.

Förslaget till ny jordabalk bygger i väsentliga delar på redan gällande rätt, sådan denna kommit till uttryck i ett flertal skilda lagar samt i rättspraxis. Betydande nyskapelser föreslås dock på vissa områden och på andra har väsentliga omdaningar skett av redan förefintliga rättsinstitut. I det senare hänseendet märkes främst det praktiskt synnerligen viktiga institutet panträtt i fast egendom. Detta intar i förslaget en särställning i så måtto, att den juridiska konstruktionen i departementsförslaget på avgörande sätt skiljer sig från den i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Denna omläggning har ansetts kunna ske utan någon ny remissbehandling. Det kan enligt lagrådets mening emellertid icke bortses från att vissa vanskligheter är förbundna med ett sådant tillvägagångssätt, i all synnerhet som den ändrade juridiska konstruktionen i betydande mån återverkar på det praktiska handlandet för såväl lånesökande som kreditinstitut. Bland de skiljaktigheter i övrigt som föreligger mellan departementsförslaget och utredningsförslagen märkes främst, att i det förra utmönstrats vissa rättsinstitut som upptagits i de senare. Mot detta har lagrådet icke någon erinran; härigenom har också en icke obetydlig förenkling kunnat vinnas.

I stort sett har lagrådet icke några mer ingripande anmärkningar mot de grundläggande principer, på vilka de olika rättsinstituten bygger. De sakliga erinringar lagrådet i det följande framställer avser i betydande utsträckning detaljfrågor eller spörsmål av mindre principiell räckvidd. På vissa punkter föreslår dock lagrådet icke oväsentliga sakliga ändringar; detta gäller främst reglerna om villkor vid fastighetsköp. Vidare ifrågasätter lagrådet värdet av institutet samfällighetsrätt och förordar, att det i vart fall överses i väsentliga hänseenden. I tekniskt avseende föreslår lagrådet en omarbetning av åtskilliga lagrum. Mot lagverkets allmänna disposition och systematik har lagrådet i stort sett ingen anmärkning; lagrådet vill dock påpeka, att efter omkonstruktionen av panträtten i departementsförslaget reglerna härom icke utan svårighet låter sig infogas i den systematik varpå förslaget i övrigt vilar.

Åt departementsförslagets lagtext har givits en språklig dräkt, som ej oväsentligt skiljer sig från lagberedningens. Det ligger i sakens natur att i sam-

band med genomförandet av ett lagverk av den omfattning varom här är fråga en modernisering av lagspråket sker, något som sedan får återverkningar på lagstiftningen framdeles inom angränsande områden. Vid utformningen av förslaget har vissa hittills i lagspråk begagnade ord och vändningar utmönstrats och ersatts av ett begränsat antal nya, varjämte satsbildningen förenklats men också schematiserats. En sådan modernisering kan medföra, att möjligheten till nyansering minskar och att lagbuden mister något av den pregnans som är önskvärd. Enligt lagrådets mening har sådana biverkningar ej kunnat helt undgås vid utarbetandet av förslaget.

Som helhetsomdöme om det föreliggande förslaget till ny jordabalk vill lagrådet uttala, att förslaget är väl ägnat att upphöjas till lag och att det omfattande lagstiftningsarbete som i olika skeden nedlagts för förverkligandet av tanken på en ny jordabalk är värt det högsta erkännande.

1 KAP.

Reglerna i förevarande kapitel överensstämmer i väsentliga avseenden med gällande rätt. På åtskilliga punkter innebär de emellertid nyheter. Avsikten är, att reglerna skall vinna tillämpning ej blott på förhållanden, som uppkommer efter den nya jordabalkens ikraftträdande, utan även på äldre förhållanden. Vissa av reglerna är t. o. m. sådana att de endast kan gälla äldre förhållanden, så exempelvis regeln i 4 § om gräns som tillkommit genom överlåtelse av jord. När regler, som sålunda skall vinna tillämpning på äldre förhållanden, innefattar avvikelser från vad som hittills anses gälla, är det påkallat, att särskild uppmärksamhet ägnas övergångsbestämmelserna. Lagrådet vill framhålla, att mellan de regler i kapitlet, som innefattar nyheter, och övergångsbestämmelserna råder ett så nära samband, att det vid prövningen av övergångsproblemen kan framstå som motiverat att jämka de nu i kapitlet upptagna reglerna.

Lagberedningen har föreslagit regler om s. k. gränshävd — 5 § andra stycket i 1960 års förslag — och departementschefen anser bestämmelser därom böra tagas upp i lagstiftningen. Då stadgandet blott tager sikte på förhållanden, som inträffat före balkens ikraftträdande, bör enligt vad departementschefen förordar stadgandet ej ingå i själva balken utan placeras i promulgationslagen. Emellertid har beträffande vissa andra bestämmelser, vilka också uteslutande har tillämpning på äldre förhållanden, 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. Mot lagberedningens förslag till utformning av regeln — om man bortser från vad den innehåller om jämkning — synes intet vara att erinra. Då regeln innefattar undantag

från bestämmelserna i 3 och 4 §§, torde den lämpligen kunna placeras mellan 4 och 5 §§ såsom en särskild paragraf.

4 §.

I andra stycket första punkten stadgas, att gräns, som tillkommit genom överlåtelse av jord eller genom vissa tvångsförvärv, har den sträckning som var avsedd vid överlåtelsen eller förvärvet. I andra punkten följer en bestämmelse av innehåll, att om tillräcklig upplysning om avsikten ej föreligger, gränsen har den sträckning som med ledning av innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad. Stadgandet i första punkten torde utgå från att upplysning om avsikten i första hand skall hämtas ur fångeshandlingen. Tydligt är emellertid, såsom ock förutsättes i andra punkten, att även innehavet och andra omständigheter är av betydelse för bedömande av avsikten. Att uppdela bestämmelserna i två olika punkter efter graden av den vikt som skall tillmätas de skilda upplysningskällorna synes icke motiverat. Det förordas, att andra punkten får utgå och första punkten innehålla, att gränsen har den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

5 och 6 §§.

Regeln om gränsdragning efter närheten till strand bör enligt lagberedningen kompletteras med en bestämmelse av innehåll, att det vid gränsbestämning skall företagas sådan jämkning av gräns som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter. I den mån denna bestämmelse avser att medge jämkning i tekniskt hänseende, dvs. att låta gränsdragningen avvika från nyssnämnda huvudregel endast i syfte att undvika obekväma brytningar i gränslinjen, torde den i huvudsak stå i överensstämmelse med nu rådande praxis. Emellertid avses den därutöver skola öppna möjlighet för förrättningsmännen att, utan att förening mellan sakägarna träffats, avvika från huvudregeln, när en strikt tillämpning av denna skulle leda till materiellt otillfredsställande resultat. Departementschefen har vid remissen av förevarande förslag funnit bestämmelsen vara välbetänkt men förordat, att den skall upptagas i en kommande lag om fastighetsbildning, eftersom den bör utformas som en handlingsnorm för förrättningsmännen. En erinran om bestämmelsen har dock intagits i 6 § förevarande kapitel.

I det förslag till fastighetsbildningslag, som den 26 september 1968 inkommit till lagrådet, har emellertid någon jämkningsregel av antytt slag icke inflytit. Departementschefen har i motiven till förslaget anmärkt, att frågan om sådan möjlighet till jämkning fick anses löst genom andra åtgärder. Enligt lagrådets mening är den av departementschefen sålunda intagna ståndpunkten välgrundad. Regeln om delning efter närheten till strand skall näm-

ligen äga tillämpning i de fall, då sträckningen av gräns ej kan bestämmas med ledning av 3 eller 4 §. Man torde kunna utgå från att så är förhållandet — förutom beträffande vissa rågångar mellan primära skifteslag — endast i fråga om skifteslinjer som tillkommit i gången tid, då de ofta ej blev vare sig utmärkta på marken eller angivna på karta eller i handlingar. Jämkningen på materiella grunder skulle därför i själva verket innebära, att ett omskifte ägde rum, varvid de förut på grund av 12 kap. 4 § jordabalken gällande gränserna skulle jämkas med hänsyn till vad som vid tiden för omskiftet kunde anses rättvist och ändamålsenligt utan rätt till gottgörelse för den, som fick sitt område minskat. Då vidare någon hänvisning till reglerna om teknisk jämkning och om verkan av överenskommelse ej synes erforderlig, bör 6 § utgå ur förslaget.

2 KAP.

6 §.

Då lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord upphört att gälla vid utgången av juni 1968, bör — liksom skett i motsvarande lagrum i lagen om vad som är fast egendom — den ändringen vidtagas i förevarande paragraf att hänvisningen till åborättslagen utgår.

3 KAP.

På sätt departementschefen framhåller regleras rättsförhållandet mellan grannar endast till en mindre del av bestämmelserna i jordabalken, medan flertalet av rättsreglerna på området återfinnes i andra lagar och författningar, såsom vattenlagen, lagen om ägofred och lagen om enskilda vägar. Till sådan speciallagstiftning av grannelagsrättslig natur är att räkna även den lag om skydd mot miljöfarlig verksamhet, varom förslag 1968 har remitterats till lagrådet. Att märka är emellertid, att vissa regler i förevarande kapitel i jordabalken har den allmänna utformningen att de efter ordalagen omfattar även vissa åtgärder på vilka miljöskyddslagen äger tillämpning. Utan att någon bestämmelse därom finnes i balken torde dock vara klart, att denna ej alls skall gälla i fråga om sådana förfaranden med fast egendom som avses i miljöskyddslagen. Dessa blir att bedöma enligt sistnämnda lag och annan därutöver tillämplig särlagstiftning. Denna ordning medför, att om ett skadebringande förfarande i visst hänseende faller under miljöskyddslagen men i annat avseende under förevarande kapitel, förfarandet blir att bedöma till viss del enligt nämnda lag och till en annan enligt detta kapitel. Kan uppgörelse ej träffas, får talan föras såväl vid fastighetsdomstol beträffande skada som avses i miljöskyddslagen som vid allmän domstol angående

skada som åsyftas i balken. Då förfaranden, som faller under såväl miljöskyddslagen som balken, torde bli relativt ovanliga, lär endast undantagsvis komplikationer av antytt slag uppkomma.

2 §.

Enligt lagrådets mening bör lagrummet 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. Därav betingad jämkning torde böra vidtagas.

3 §.

I första stycket första punkten stadgas i nära överensstämmelse med lagberedningens förslag, att 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. Härutöver upptager departementsförslaget — men icke lagberedningens förslag — en regel av innehåll, att han skall ersätta skada som uppkommer till följd av underlåtenhet att vidtaga sådan åtgärd eller av bristande omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande. Såsom regeln är utformad ger den intryck av att skadeståndsskyldighet ålägges endast fastighetsägare, som själv utför arbetet på sin mark, men lämnar öppet huruvida fastighetsägaren har att svara även i det fall att arbetet utföres av annan, t. ex. en självständig företagare. Att bestämmelsen avser att taga sikte icke enbart på förstnämnda fall framgår emellertid av departementschefens uttalande, att i den mån skada uppkommer till följd av bristande omsorg, den på vars fastighet arbetet utföres enligt departementsförslaget har att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kan tillräknas. Räckvidden av detta uttalande är dock obestämd. Att därmed avses det fall att arbetet utföres av entreprenör som självständig företagare torde vara tydligt; det lärer vara detta fall som departementschefen åsyftar med uttalandet att departementsförslaget på ifrågavarande punkt överensstämmer med gällande rätt. Att med uttalandet även avses fall då arbete utföres av arrendator, tomträttshavare eller annan nyttjanderättshavare för egen räkning kan däremot knappast antagas. Ett antagande att sådana fall icke åsyftas stödes av att departementschefen inledningsvis under 1 § uttalar, att frågan i vilken utsträckning fastighetsägaren bär ansvaret för den som på en eller annan rättsgrund förfogar över fastigheten i förslaget lämnats öppen och överlämnats att lösas i rättspraxis.

Det må vara riktigt, att den i departementsförslaget intagna ståndpunkten att fastighetsägaren svarar för entreprenörs försummelse överensstämmer med gällande rätt sådan denna kommit till uttryck i vissa rättsfall från senare tid. Det synes emellertid enligt lagrådets mening något vanskligt att utan närmare utredning med stöd endast av dessa rättsfall, vilkas räckvidd

är svår att bedöma, lagfästa en allmängiltig regel om fastighetsägares ansvar för entreprenörs försummelse vid grävning och andra liknande arbeten på hans mark. Denna fråga torde böra lösas i ett större skadeståndsrättsligt sammanhang. Anledning att nu upptaga frågan till fristående bedömning föreligger så mycket mindre som ett särskilt förslag om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar, vilket reglerar bl.a. den nu föreliggande frågan, efter remissbehandling är beroende på Kungl. Maj:ts prövning.

Såsom nyss framhållits torde förevarande paragraf efter sin ordalydelse knappast taga sikte på annat fall än det då fastighetsägaren själv utför arbetet. Vidhålles avsikten att lagrummet skall stadga skadeståndsskyldighet för fastighetsägaren även i andra fall, torde det böra omarbetas så att denna avsikt tydligt framgår.

I andra stycket av paragrafen torde böra vidtagas den ändringen, att pant eller borgen skall ställas hos länsstyrelsen.

Enligt tredje stycket gäller, att om byggnad eller anläggning på angränsande mark till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet är av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada i anledning av arbete intill vanligt källardjup, åtgärden skall bekostas av den angränsande markens ägare. Efter ordalagen skall alltså markägaren bekosta åtgärden, även om byggnaden icke tillhör fastigheten utan äges av t. ex. en tomträttshavare eller annan nyttjanderättshavare. Om avsikten är att lagrummet skall ha denna vidsträckta innebörd synes dock tveksamt; i motiven beröres icke sådana fall som de nu anförda. Enligt lagrådet bör lagrummet icke avse annat fall än det då byggnaden utgör tillbehör till fastighet. Lagrådet föreslår, att lagrummet omarbetas i enlighet härmed.

5 §.

I paragrafen torde böra utsägas, att pant eller borgen skall ställas hos länsstyrelsen.

6 §.

När en fastighet nedgår i värde till följd av sådana förhållanden som att fastigheten minskar i omfattning, att fastigheten eller dess tillbehör åsamkas skada eller att på fastigheten lägges last eller tunga, kan det vara anledning att genom särskilda åtgärder trygga inteckningshavarnas rätt. Så har också skett i ett stort antal fall i gällande lagstiftning. Åtgärderna går regelmässigt ut på att hindra, att fastighetsägaren till skada för inteckningshavarna efterger sitt ersättningsanspråk, samt att säkerställa, att ersättningen, stundom med vissa begränsningar, tillgodoförs inteckningshavarna. De situationer, för vilka sådana åtgärder är föreskrivna, karakteriseras av att den värdeminskning som åsamkas fastigheten är för framtiden bestående. Dylika föreskrifter gäller däremot som regel ej, när fråga är om skada av sådan art att den skall repareras och när följaktligen fastighetsägaren kan ha behov av ersättningen för att få medel till reparationen. Beträffande er-

sättning på grund av brandförsäkringsavtal upptager lagen i ämnet en närmare reglering av ifrågavarande spörsmål.

Skada på grund av grävning och liknande arbete kan otvivelaktigt vara betydande och åstadkomma en bestående värdeminskning. Som regel är emellertid — något som också departementschefen framhåller — skadan av den art att den avhjälpes. Lagberedningen, som för andra fall då fastighets värde nedgår föreslagit regler till inteckningshavares skydd, har ej upptagit sådana vid skada på grund av grävning. Lämpligheten av reglerna i förslaget om nedsättning kan enligt lagrådets mening sättas i fråga. Det skydd reglerna skänker inteckningshavarna är begränsat genom att dessa icke kan inverka på ersättningens bestämmande. Med hänsyn till den risk för dubbelbetalning som ersättningens erläggande direkt till fastighetsägaren medför för den ersättningsskyldige, torde man få räkna med att denne ofta nedsätter ersättningen, vilket som regel leder till att denna ej står till fastighetsägarens förfogande för att bestrida reparationskostnader. Anmärkas kan, att när fråga är om bestående och betydande skador inteckningshavaren beredes visst skydd genom rätten att kräva betalning utan att fordringen är förfallen. Lagrådet har vid sina överväganden dock ej funnit tillräckliga skäl föreligga att bestämt avstyrka regeln om nedsättning. I fråga om bestämmelsens utformning får lagrådet framhålla, att de föreslagna reglerna icke torde, såsom departementschefen avsett, giva länsstyrelsen möjlighet att utbetala nedsatt belopp direkt till fastighetsägaren i stället för att fördela det mellan inteckningshavarna. Härför erfordras en sådan särskild regel som återfinnes i 36 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

4 KAP.

Av ålder har fastighetsköpet i svensk rätt varit kringgärdat av särskilda formföreskrifter. Enligt det ännu gällande stadgandet i 1 kap. 2 § jordabalken i 1734 års lag skall köp av fast egendom ske skriftligen med två vittnen och i köpehandlingen utsättas de villkor på vilka köpet grundas. Av remissprotokollet framgår, hurusom detta formkrav, sedan det under lång tid efter sin tillkomst upprätthållits med stränghet, under senare tid så småningom uppluckrats i praxis.

I de olika förslag rörande reformering av fastighetsköpet som tid efter annan framlagts har formkravet givits större eller mindre räckvidd. Längst i liberal riktning går 1909 års jordabalksförslag. Enligt detta skulle köpet slutas genom att säljaren utfärdade skriftlig handling, varigenom egendomen överläts till köparen. Underskrift av köparen erfordrades inte, ej heller vittnespåskrifter eller uppgift om köpeskillingen, medan av köpevillkoren det endast var sådana varav köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende som skulle intagas i köpehandlingen; övriga kunde av-

talas muntligen. Lagberedningens nu föreliggande förslag innebär å andra sidan en betydande skärpning av formkravet i förhållande till gällande rätt; kravet på skriftlig form med vittnen, varav ett s. k. laga köpevittne, avser avtalet i dess helhet och villkor, som ej influtit i köpehandlingen, är utan verkan.

Det nu till lagrådet remitterade förslaget kan sägas intaga en mellanställning. Vittneskravet har uppgivits och kravet på skriftlig form inskränkts. För att ett giltigt köp skall föreligga fordras, att köpehandlingen innehåller uppgift om den sålda egendomen och köpeskillingen samt överlåtelseförklaring av säljaren ävensom underskrift av såväl säljare som köpare. Därjämte skall köpevillkor av vissa slag intagas i köpehandlingen för att äga giltighet; bland villkor som kräver skriftlig form märkes utfästelse av säljaren rörande fastighetens beskaffenhet.

Enligt lagrådets mening innebär förslaget med sin modifiering av formkravet en i stort sett godtagbar lösning. Att stadga ett totalt formkrav omfattande alla ett köps detaljbestämmelser synes alltför långtgående. Erfarenheten visar, att upprätthållandet av legala formföreskrifter ofta kan få andra rättsverkningar än kontrahenterna åsyftat och hurusom domstolarna därför i strävan att förverkliga avtalets syfte nödgas söka utvägar att kringgå föreskrifterna. Fastmer kan enligt lagrådets mening finnas skäl att ifrågasätta att gå något vidare på den väg som förslaget beträtt genom att ytterligare inskränka formkravet.

I 1 § anges, i vilken omfattning krav på skriftlig form skall upprätthållas för att avtal om köp av fast egendom över huvud skall vara giltigt. Formkravet avser som nämnts de beståndsdelar som anses nödvändiga för avtalstypen, nämligen angivandet av kontrahenterna, fastigheten och köpeskillingen ävensom säljarens förklaring att fastigheten överlåtes på köparen. Huru långt formkravet sträcker sig i gällande rätt sådan denna utformats i praxis kan vara föremål för tvekan. Så mycket är emellertid klart, att i rättspraxis formkravet icke upprätthålles i fråga om köpeskillingen, i det att en sidoöverenskommelse om annan köpeskilling än den som angivits i köpehandlingen godtages. Förslaget innebär således en skärpning i denna del. Det kan sättas i fråga, huruvida en sådan är påkallad. Tydligt är, att det fiskaliska intresset av att köpeskillingen anges icke bör tillerkännas avgörande vikt vid utformningen av en civilrättslig regel. Med hänsyn till att köpeskillingens storlek kan ha betydelse därutöver finner lagrådet sig dock icke böra avstyrka, att angivandet av köpeskillingen omfattas av formkravet.

Av särskilt intresse när det gäller formkravets omfattning är frågan huruvida utfästelser rörande fastighetens beskaffenhet måste upptagas i köpehandlingen för att vinna beaktande. Hur denna fråga löses är av betydelse för felbegreppet vid köp av fast egendom, dvs. för köparens möjligheter över huvud taget att framställa krav på grund av fastighetens skick. Det är också i fråga om utfästelser rörande fastighetens beskaffen-

het som i praxis de största svårigheterna yppat sig att förena formkravet med vad som i det särskilda fallet synes rimligt och rättvist.

För att låta skriftlighetskravet omfatta ej endast själva överlåtelseförklaringen och de utfästelser som är av betydelse för äganderättens övergång utan även andra med köpet sammanhängande åtaganden talar främst, att det är av vikt att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter blir så klart fixerade som möjligt. Emot ett så omfattande formkrav talar självfallet i första hand, att det är stötande att underkänna giltigheten av en muntlig utfästelse som kan styrkas i rättegång eller, såsom det heter i 1909 års förslag, att det i fråga om utfästelser, vilka icke är av betydelse för frågan om äganderättens överflyttande från den ene till den andre, icke finnes anledning att avvika från den fulla avtalsfrihetens eljest gällande grundsats. Till detta allmänna skäl kan fogas skäl av mera speciell art.

Det torde vara tydligt, att även om formkravet omfattar köpevillkor över huvud och ett muntligt villkor således i princip är utan verkan, detta icke kan innebära att allt vad som muntligen avhandlas städse skulle vara betydelselöst. Av allmänna avtalsrättsliga grundsatser torde följa, att vad som uttalats muntligen vid ett fastighetsköp kan utgöra anledning till köpeavtalets ogiltighet enligt reglerna i avtalslagen eller ligga till grund för tillämpning av förutsättningsläran. Muntliga uttalanden av säljaren kan vidare ha relevans, i den mån de fritager säljaren från ansvar för fastighetens beskaffenhet i ett sådant hänseende som köparen äger påtala utan stöd av skriftlig utfästelse. Ej sällan torde emellertid en viss förklaring från säljarens sida innefatta både fritagande från ansvar och utfästelse; anges en fastighet ha viss egenskap, kan detta sägas innebära, att säljaren utfäster att den är av den angivna beskaffenheten men också att han fritager sig från anspråk på bättre skick än som angivits. Det torde ofta vara svårt att säga, om en uppgift har den ena eller den andra innebörden. De här antydda svårigheterna att skilja en utfästelse, vilken såsom muntlig saknar verkan, från uttalanden, vilka otvivelaktigt kan äga relevans, skulle bortfalla, om skriftlighetskravet för utfästelser borttogs.

För formkravets bibehållande har departementschefen åberopat bl. a. det särskilda skälet, att ett villkor, som kan medföra att köpet häves, bör komma till uttryck i köpehandlingen. I anledning härav må anmärkas, att hävning kan komma till stånd ej blott i fall av utfästelse utan även i alla de fall då enligt särskilda bestämmelser i kapitlet hävande kan ske, ehuru utfästelse i köpehandlingen ej gjorts. I sistnämnda fall ger köpehandlingen ingen vägledning för att bedöma om hävande kan äga rum. Skillnad av någon egentlig betydelse synes knappast föreligga mellan dessa fall och utfästelsefallen. Kan man, då fråga ej är om utfästelse, tillåta ett hävande utan att något därom kan utläsas ur köpehandlingen, bör samma princip kunna tillämpas även i utfästelsefallen.

Det kan förmodas, att även om utfästelser rörande fastighetens beskaf-

fenhet ej omfattas av formkravet, viktigare utfästelser dock kommer att inflyta i köpehandlingen. Detta är nämligen det bästa sättet att trygga bevisningen. Skillnaden mot en ordning med skriftlighetskrav beträffande utfästelser ligger däri, att en muntligt given utfästelse, som av förbiseende, misstag eller såsom avseende något förhållande av jämförelsevis mindre vikt ej upptagits i köpehandlingen, icke saknar rättslig relevans.

Sammanfattningsvis får lagrådet uttala, att enligt lagrådets mening övervägande skäl i och för sig talar för att kravet på skriftlig form ej skall omfatta utfästelser från säljarens sida rörande fastighetens beskaffenhet. En förutsättning för att formkravet skall slopas måste dock vara, att icke härigenom lösningen försvåras av frågan om vilka regler som skall gälla för att fel i fastigheten skall anses föreligga. Denna förutsättning torde emellertid, såsom framgår av vad lagrådet under 19 och 20 §§ uttalar och föreslår, icke kunna anses brista.

Beträffande dispositionen av kapitlet kan framhållas, att bättre överskådlighet skulle vinnas, om 1—3 §§ sammanförs till en särskild avdelning under rubriken »Köpets form» och de närmast följande tre paragraferna erhåller överskriften »Villkorligt köp».

1 §.

Varken av lagtexten eller av motiven framgår närmare vad som skall krävas för att köpeskillingen skall anses angiven. Departementschefen har i motiven endast behandlat det fall, att köpeskillingen avsiktligt upptagits till felaktigt belopp i köpehandlingen, och har framhållit, att en sådan felaktighet — vare sig beloppet satts för högt eller för lågt — bör föranleda, att köpet som helhet blir ogiltigt. Syftet torde nämligen enligt departementschefen ha varit att genom felaktigheten vilseleda myndighet eller tredje man och ett dylikt avtal borde icke bestå.

Ordalagen i paragrafen synes närmast ge vid handen, att det skall krävas att köpeskillingen angives med ett visst bestämt belopp. Ett så strängt krav kan emellertid icke gärna upprätthållas och så torde heller icke ha varit avsikten. Enligt lagrådets mening bör det vara till fyllest, om i köpehandlingen upptages grunderna för beräknandet av köpeskillingen, t. ex. genom angivande av visst pris per kvadratmeter för ett till läge och gränser bestämt område. Det sagda bör gälla, även då området skall uppmätas först senare (jfr NJA 1941 s. 376). Likaså bör formkravet anses fyllt, om köpehandlingen visserligen är dunkelt formulerad men köpeskillingen kan fastställas genom en tolkning av avtalet.

Mera tveksamt är vad som enligt förslaget gäller, när köpeskillingen avser ej blott fast egendom utan även annat, t. ex. lös egendom som överlåtes samtidigt med fastigheten eller byggnadsarbete som säljaren åtager sig att utföra. Den föreslagna lagtexten kan läsas så att köpeskillingen för den fasta egendomen måste anges särskilt för sig för att icke avtalet om överlåtelsen

av denna egendom skall bli ogiltigt. Detta synes emellertid icke vara nödvändigt och torde ej heller vara avsett. Tydligt är också, att starka skäl måste kunna anföras för att genomföra en ordning enligt den först angivna läsarten. Avtal som innebär, att samman med den fasta egendomen överlåtes även lösören eller annan lös egendom, exempelvis en rörelse, eller att till köpeavtalet knytes ett entreprenadavtal, torde ej vara ovanliga. I och för sig innefattar sammankopplingen intet illojalt. Bärande skäl torde svårligen kunna anföras för att tvinga kontrahenterna att, vid äventyr av köpets ogiltighet, göra en uppdelning av det från deras synpunkt enhetliga vederlaget. Det kan för övrigt antagas, att en dylik uppdelning ibland skulle komma att göras i hög grad godtyckligt och att bestämmande kanske skulle bli, icke de olika prestationernas värden enligt kontrahenternas bedömande utan vad som från exempelvis skattemässiga synpunkter framstode som fördelaktigast. Krav på att köpeskillingen för den fasta egendomen skall särskilt angivas bör därför ej uppställas. För tydlighetens skull bör dock i lagtexten upptagas en betämmelse av innebörd, att om utom fast egendom även annat förvärvas mot ett gemensamt vederlag, det är till fyllest att detta angives.

Om överlåtelsen avser både fast och lös egendom gäller formkravet endast för överlåtelsen av den fasta egendomen. Ett sidoavtal beträffande en köpeskilling som angivits särskilt för den lösa egendomen är i och för sig gällande. Om nu köpeskillingen är gemensam för den fasta och den lösa egendomen, kan det synas tveksamt vad som kommer att gälla. Mycket talar för att i dylikt fall ett sidoavtal rörande köpeskillingen, åtminstone om det ej uppenbarligen avser endast vederlaget för den lösa egendomen, föranleder att i första hand överlåtelsen av den fasta egendomen blir ogiltig och att till följd av det föreliggande sambandet ogiltighet drabbar även avtalet i övrigt.

Reglerna i förslagets första stycke synes utan saklig ändring kunna förenklas och få lydelsen, att köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling, som underskrives av säljaren och köparen, samt att handlingen skall upptaga köpeskillingen och innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen.

2 §.

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.

För att undvika ändring av paragrafnumreringen i förslaget kan lämpligen bestämmelserna i tredje stycket av 1 § brytas ut ur denna och — efter de redaktionella jämkningar som betingas därav — betecknas 2 §.

3—6 §§.

I förevarande paragrafer meddelas regler i skilda hänseenden rörande vissa moment i köpeavtalet. Så gäller 3 § 1 avtalsmoment som innebär, att frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjutes. I 4 § är enligt lagtexten fråga om köp, vars fullbordan eller bestånd är beroende av villkor. Reglerna i 5 och 6 §§ avser efter ordalagen situationer, då förvärvet beror av visst förhållande eller villkor. De i lagförslaget sålunda använda skilda uttryckssätten ger ej full visshet om vilka typer av avtalsmoment som åsyftas. Ej heller är vad departementschefen uttalar i anslutning till stadgandena helt klarläggande. Vissa uttalanden, närmast anknytande till 3 och 6 §§, antyder att bestämmelserna åsyftar varje avtalsmoment som kan leda till att köpet icke kommer att bestå och alltså inbegriper varje avtalsmoment som kan åberopas till stöd för ett hävande. Andra uttalanden, som gäller 4, 5 och 6 §§, pekar närmast på att fråga är endast om sådana avtalsmoment som kontrahenterna upptagit för att hålla förvärvet svävande. Ett klarläggande av vad som skall gälla är erforderligt.

Stadgandena i 3 § 1, 4 § och 5 § tager i första hand sikte på situationer, då kontrahenterna genom en bestämmelse i avtalet håller öppet huruvida överlåtelsen skall bli bestående eller ej. Det kan ha skett exempelvis genom att köpets vara eller icke vara direkt satts i beroende av att framdeles viss händelse inträffar eller uteblir eller genom att kontrahent förbehållits rätt att, kanske under viss betingelse, frånträda avtalet. Anledning synes ej föreligga att låta dessa stadganden äga tillämplighet i andra fall än de angivna eller alltså de, då kontrahenterna själva avsett att köpet skulle, åtminstone under viss tid, hållas svävande.

Förfarandet med dubbla köpehandlingar torde bottna bl. a. i önskemålet att för lagfartssökandet erhålla en kortfattad handling. Betraktar man köpebrevet såsom en ny köpehandling, vilken helt träder i stället för köpekontraktet, skulle detta syfte ej kunna uppnås; i köpebrevet skulle då behöva upprepas alla villkor i fråga om vilka gäller krav på skriftlig form. Synsättet torde i stället böra vara — och det är nog också det som är förhärskande i det praktiska rättslivet — att även om köpebrev utfärdas, köpekontraktet fortfarande är normerande för köpet. Anledning saknas att ej i och för sig godtaga denna ordning. Undantag härifrån bör dock gälla, om skiljaktighet föreligger mellan köpekontraktet och köpebrevet beträffande avtalsmoment, som reglerar frågan om köpet är definitivt. Huruvida enligt kontrahenternas mening köpet är slutgiltigt eller ej är av den betydelse för tredje man och även i lagfartshänseende att besked i spörsmålet skall kunna hämtas från en handling, så utformad att den framstår som den handling vilken ensam reglerar köpet. Hålles enligt köpekontraktet köpet svävande ej blott i avvaktan på köpeskillingens erläggande utan även i avbidan på annan omständighet och skall denna, även sedan köpeskillingen betalats, göra att det är ovisst om köpet blir definitivt, bör alltså omständigheten anges i det

köpebrev som utfärdas med anledning av köpeskillingslikviden. Tillräckliga skäl synes ej kunna åberopas till stöd för att utsträcka tillämpligheten av 6 § även till andra avtalsmoment än sådana varom nu talats. Vad sålunda anförts leder till att 6 § bör ha samma räckvidd som de förut behandlade stadgandena och alltså innebära, att om ett villkor, varigenom köpet hålles svävande, ej upprepas i köpebrevet, det förlorar denna sin verkan.

Om sålunda samtliga förevarande bestämmelsers tillämpningsområde skall vara ett och detsamma, är önskvärt, att uttryckssättet är enhetligt. Vad som åsyftas torde klarast komma till uttryck, om lagtexten utsäger att köpets eller förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor. Denna innebörd torde än tydligare framgå om, såsom lagrådet tidigare föreslagit, 4—6 §§ samlas under rubriken »Villkorligt köp».

Beträffande envar av förevarande paragrafer särskilt anföres ytterligare följande.

3 §.

Såsom anförts vid 3—6 §§ bör punkt 1 i förevarande paragraf avse den situationen att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor. Ordet »Köpevillkor» begagnas i paragrafen i betydelsen avtalsklausul och torde böra utbytas mot exempelvis uttrycket »Bestämmelse vid köp».

I överensstämmelse med vad vid rubriken anförts bör punkt 2 utgå.

4 §.

Enligt förslaget må köps fullbordan eller bestånd ej göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Om längre tid avtalats, skall köpet vara ogiltigt. Då det ibland kan vara ovisst om längre eller kortare tid än två år är åsyftad, gäller vidare enligt förslaget, att i sådant fall tiden skall anses vara två år. Förslagets innebörd i nu angivna hänseende skulle komma till tydligare uttryck, om första stycket, i nära anslutning till den av lagberedningen föreslagna lagtexten, erhåller följande lydelse:

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.

Med hänsyn till vad som uttalats vid 3—6 §§ bör även i andra stycket av förevarande paragraf anges, att stadgandet gäller villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av de i paragrafen berörda förhållandena.

Av departementschefens uttalanden framgår, att uttrycket fastighetsbildning åsyftar åtgärder som avses i 7—9 §§. Uppenbarligen måste under uttrycket inbegripas även andra fastighetsbildande åtgärder, när de har samband med åtgärd enligt 7 §, exempelvis sådan sammanläggning som är betingelsen för en utbrytningsåtgärd enligt 7 §. Enligt ordalagen ingår emellertid under uttrycket även andra fastighetsbildande åtgärder än sådana som

har samband med förrättning enligt 7—9 §§. Stadgandet bör förtydligas genom en hänvisning till dessa paragrafer.

5 §.

Lagrummet innefattar endast en tolkningsregel och bör, såsom även lagberedningen föreslagit, erhålla en därav betingad utformning. Med hänsyn härtill och med beaktande av vad lagrådet förut anfört vid 3—6 §§ torde stadgandet kunna ges avfattningen, att om i köpehandlingen föreskrivits att köpebrev skall upprättas, det skall så anses som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

6 §.

På grund av vad som åberopats vid 3—6 §§ och med vidtagande av vissa redaktionella jämkningar torde paragrafen kunna givas den lydelsen, att om enligt köpehandlingen förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor och om säljare och köpare därefter upprättar köpebrev eller annan ytterligare köpehandling, förvärvets fullbordan eller bestånd ej längre beror av villkoret, om icke detta intages även i den senare handlingen.

7 §.

Särskild lagstiftning, varigenom giltigheten av s. k. arealköp gjorts beroende av att fastighetsbildning i överensstämmelse med köpet sker genom förrättning, har numera kommit till stånd genom 1 § första stycket lagen den 29 november 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet, vilken lag trätt i kraft den 1 januari 1969. Lagrummet avser en situation, som helt motsvarar det i förevarande paragraf angivna fallet. På grund härav föreslås, att 7 § får samma lydelse som 1 § första stycket i 1968 års lag.

10 §.

Regeln i tredje stycket om avgift, vilken vilar på samma grundsats som stadgandet i andra stycket, är begränsad till att avse endast avgift som utgår för fastigheten. Tydligt torde också vara, att det knappast är praktiskt möjligt att utsträcka principens tillämpning att gälla alla utgifter för fastigheten. Angeläget är emellertid, att det står klart vilka slag av utgifter som åsyftas med uttrycket avgift. Enligt lagberedningens förslag år 1947 skulle stadgandet avse skatter och andra avgifter, som utgår för fastigheten. I anslutning härtill uttalade beredningen, att under stadgandet innefattades icke blott avgifter av offentligrättslig natur utan att det kunde bli tillämpligt även på andra periodiska avgifter, exempelvis annuitet på avdikningslån. I departementsförslaget, som tillkommit efter det att den särskilda fastighetsskatten slopats, nämnes ej skatter och den begränsning som må ha legat i sammankopplingen mellan skatter och avgifter har alltså fallit bort. Någon

belysning av vad som skall inbegripas under uttrycket avgift lämnas ej av departementschefen.

Som exempel på sådana avgifter som här skulle kunna komma i fråga må nämnas — utom de förut berörda annuiteterna för avdikningslån — ersättning enligt ägofredslagen, bidrag till vägsamfällighets eller vägförenings utgifter, bidrag till gemensamhetsanläggning, avgifter till allmän vatten- och avloppsanläggning, sotningsavgifter, renhållningsavgifter, ersättning till värmeverk för värme, elektricitetsverk för elektrisk ström eller vattenverk för vatten samt premier för brandförsäkring eller annan fastigheten avseende försäkring. Vissa av dessa avgifter har tillerkänts sådan ställning att de åtnjuter särskild förmånsrätt i fastighet. För andra gäller, att fastighetens ägare har att i denna sin egenskap svara för dem. Vad slutligen gäller en tredje grupp torde betalningsansvaret helt grundas på ett uttryckligt åtagande från fastighetsägarens sida.

Självfallet kan olika meningar hysas om vilka av dessa typer av avgifter den föreslagna regeln skall omfatta. Då köparen skall ha de inkomster som belöper på tid efter tillträdesdagen, skulle det vara naturligt att ge stadgandet en vid tillämpning och med avgift förstå allt som skulle kunna tänkas inbegripet under denna beteckning. En sådan ordning skulle emellertid medföra stor osäkerhet i fråga om tillämpningsområdet. Försiktigheten torde därför bjuda att begränsa stadgandets räckvidd till sådana periodiska avgifter som åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åtagande. Den sålunda ifrågasatta begränsningen synes kunna inläggas i det begagnade uttrycket att avgiften »utgår för fastigheten».

I anslutning till vad som anförts bör anmärkas, att samtliga regler i förevarande paragraf har avseende endast på säljarens och köparens inbördes förhållande. Frågorna om vem som är betalningsskyldig mot tredje man och huruvida en av denne erlagd betalning till säljaren eller köparen befriar honom från vidare betalningsskyldighet är att bedöma enligt de särskilda stadganden som må gälla därutinnan och eljest enligt allmänna rättsgrundsatser.

Vad angår utformningen av tredje stycket torde bestämmelsen om avgifter såsom den betydelsefullare böra komma före stadgandet om stämpelskatten för förvärvet. Vidare torde ej behöva särskilt utsägas, att regeln om avgifter gäller endast i förhållandet mellan säljare och köpare. Däremot torde med hänsyn till utformningen av 32 § stämpelskatteförordningen knappast kunna underlåtas att ange att regeln om stämpelskatten gäller i förhållandet dem emellan. Lagrådet föreslår därför, att tredje stycket erhåller denna lydelse:

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 §.

Avsikten torde endast vara att utsäga, att säljaren skall stå faran för att fastigheten skadas eller försämras, om det sker av våda. För att detta skall komma till tydligt uttryck bör orden »på annat sätt» i första styckets första punkt utgå.

Innebörden av reglerna i andra stycket torde vara att ge köparen rätt att antingen göra avdrag på köpeskillingen eller, såframt ej skadan är av ringa betydelse, häva köpet. Denna köparens valfrihet har emellertid ej kommit till klart uttryck.

Lagrummet torde med hänsyn till det anförda och med iakttagande av ytterligare ett par smärre redaktionella jämkningar kunna givas följande lydelse:

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, äger 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 §.

I 11 § andra stycket nämnes köparens rätt att göra avdrag på köpeskillingen före hans möjlighet att häva köpet. Samma ordningsföljd i fråga om avdragsrätt och hävande torde lämpligen böra begagnas i första punkten i förevarande paragrafs första stycke.

13 §.

Ordalagen ger närmast vid handen, att köparens rätt till skadestånd förutsätter en verklig vägran av säljaren att i rätt tid avträda fastigheten, med andra ord att ett subjektivt rekvisit uppställts i fråga om säljarens dröjsmål. Att så skulle vara fallet framgår emellertid icke av motiven. Avsikten torde i stället vara, att det för rätt till skadestånd icke skall fordras mer än att köparen ej kommer i besittning av fastigheten i rätt tid och att detta beror på säljaren. Denna avsikt synes komma till bättre uttryck, om ordet »vägrar» utbytes mot »underlåter».

För att det tydligt skall framgå, att också hävningsrätt i princip föreligger, bör andra punkten lämpligen erhålla den lydelsen, att köparen även äger häva köpet, om ej dröjsmålet är av ringa betydelse.

14 §.

Medan i 13 § bl. a. förutsättes, att säljarens förfarande sker utan skäl, anges i denna paragraf, att hans handlande skall äga rum utan giltigt skäl. Någon skillnad i sak kan icke ha avsetts. Lagrådet föreslår därför, att sam-

ma formulering kommer till användning i båda lagrummen, lämpligen genom att ordet »giltigt» utgår ur förevarande paragraf.

Uttrycket »handling som avses i 1 § tredje stycket» torde lämpligen böra ersättas med orden »ytterligare köpehandling angående förvärvet». Hänvisningen till nämnda lagrum kan i vart fall icke bibehållas, om vad lagrådet under 2 § föreslagit rörande uppdelning av 1 § iakttages.

16—18 §§.

I dessa paragrafer samt 19 och 20 §§ behandlas säljarens ansvar för fel i fastigheten. I 16—18 §§ ges grundlägggande regler för de fall då felet har avseende på att fastigheten är belastad med rättigheter eller att ägarens rådighet över fastigheten är inskränkt genom beslut av offentlig myndighet. Utan att det direkt utsäges är utgångspunkten, att köparen äger räkna med att fastigheten vid försäljningen är fri från varje belastning och rådighetsinskränkning, varför säljaren är skyldig att upplysa köparen om avvikelse härifrån, såframt denne ej fått kännedom därom på annat sätt. Det förutses emellertid, att säljaren också kan göra utfästelse beträffande fastighetens beskaffenhet i angivna hänseenden. En bestämmelse för detta fall ges i 20 §. Till frågan om betydelsen av denna bestämmelse återkommer lagrådet nedan vid 19 och 20 §§.

Vad angår envar av förevarande paragrafer särskilt anföres ytterligare följande.

16 §.

Den avsedda innebörden av inledningen till andra punkten i första stycket skulle enligt lagrådets mening komma till tydligare uttryck med en avfattning, som närmare ansluter sig till de ordalag lagberedningen i sitt förslag 1960 — liksom i förslagen 1947 och 1909 — använt i motsvarande bestämmelse. Lagrådet förordar därför, att andra punkten får inledas med orden »Om ej så mycket av köpeskillingen är oguldet och säljaren — — —».

I andra stycket av paragrafen behandlas det fall, att en inteckning i efterhand befinnes gälla också i annan fastighet än den sålda. Med hänsyn till att de nya reglerna om inteckning hindrar köparen från att inteckna sin fastighet, innan det gemensamma inteckningsansvaret upphört, har köparen här tillerkänts rätt att i en sådan situation häva köpet, med mindre säljaren inom en månad efter tillsägelse befriat den överlåtna fastigheten från ansvar för inteckningen. Säljarens möjlighet till rättelse torde emellertid icke böra vara så inskränkt som ordalagen ger vid handen. Det bör stå honom fritt att, i stället för att låta den sålda fastigheten befrias från ansvar för inteckningen, föranstalta att inteckningen uppdelas eller att den andra fastigheten frigöres från sitt ansvar. Åstadkommer han blott, att den sålda fastighetens gemensamma ansvar upphör — oavsett på vilket sätt detta sker — bör köparen icke kunna häva köpet. Lagrådet föreslår därför, att bestäm-

melsen utformas sålunda, att köparen äger häva köpet och erhålla ersättning för skada, om icke säljaren inom en månad efter tillsägelse ombesörjt, att det gemensamma ansvaret upplösts.

17 §.

Regeln i första stycket torde lämpligen kunna utformas så, att om fastigheten besväras av annan rättighet än som avses i 16 § utan att köparen vid köpet ägde eller bort äga kännedom därom, 12 § äger motsvarande tillämpning.

En förutsättning för tillämpning av regeln i andra stycket är, att köparen var i god tro vid köpet. Detta torde för tydlighetens skull böra uttryckligen anges.

18 §.

Departementschefen uttalar, att myndighetens beslut inte nödvändigtvis behöver utpeka just den aktuella fastigheten utan att också ett förbud med mera generell räckvidd avses. Enligt lagrådets mening bör man dock härvid ej sträcka sig för långt; huvudregeln måste vara att beslutet skall taga sikte på den fastighet varom fråga är eller en viss grupp av fastigheter vari denna ingår. Regelmässigt bör vidare gälla, att beslutet skall ha tillkommit före köpet. Till ett därefter meddelat förbud bör hänsyn ej få tagas, om ej omständigheterna undantagsvis är sådana att det får anses givet att beslut om rådighetsinskränkning skall komma att fattas inom den närmaste tiden efter köpet.

Då såsom förutsättning för stadgandets tillämpning angivits, att köparen icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet hade skäl att förutsätta, synes det ytterligare villkoret att han var i god tro vid köpet som överflödigt kunna utgå.

19 och 20 §§.

Enligt gällande rätt anses säljarens ansvar för den sålda fastighetens skick och beskaffenhet i princip vara begränsat till sådana fall då säljaren gjort särskild utfästelse härom i köpehandlingen. Ståndpunkten har sin grund i att försäljning av fast egendom — som ju städse gäller en bestämd sak med starkt individuell prägel — anses gälla egendomen sådan den befinner sig och att köparen för att skydda sig måste undersöka fastigheten. Detta felbegrepp skiljer sig, frånsett att utfästelsen för att vinna beaktande skall vara given i skriftlig form, från vad som gäller beträffande lös egendom såtillvida att ett fel i såld lös egendom anses vara för handen, så snart godset i ett eller annat avseende icke är sådant som köparen på grund av avtalet haft fog att förutsätta.

Såväl lagberedningens som departementets förslag i fråga om säljarens ansvar för fastighetens faktiska skick bygger på samma princip som gällande rätt eller att detta ansvar är beroende av särskild utfästelse av säljaren.

Båda förslagen utvidgar emellertid säljarens ansvar genom en regel att säljaren, oavsett utfästelse, i viss utsträckning svarar för att fastigheten icke avviker från vad som kan anses utgöra normal standard. Regeln, som i departementsförslaget upptagits i 19 §, hänvisar emellertid också till vad köparen med hänsyn till omständigheterna rimligen bort räkna med och ger därmed stadgandet intryck av att även knyta an till vad som förekommit beträffande det ifrågavarande köpeavtalet. Innebörden i stadgandet är därför ej fullt klar. Avsikten torde emellertid vara att tillägga köparen rätt att kräva normal standard, dock med den inskränkningen att, i den mån omständigheterna föranleder att köparen bort räkna med lägre standard, han får åtnöjas med denna. Sådana omständigheter är exempelvis uttalanden av säljaren att han fritager sig från ansvar för fastighetens skick i visst hänseende, vad som kunnat uppdagas av köparen vid sådan undersökning som han bort göra samt storleken av köpeskillingen. Sin största betydelse skulle stadgandet antagligen få dels i fråga om egenskaper som över huvud taget ej varit föremål för uppmärksamhet vid köpslutet dels i fråga om utfästelser som säljaren gjort vid sidan om köpehandlingen, dock endast i den mån de avser vad som rymmes inom normal standard.

Kommer såsom lagrådet tidigare förordat formkravet beträffande utfästelser att utgå, kan det sättas i fråga huruvida behov föreligger att tillägga köparen en direkt på lagen grundad rätt att påtala avvikelser från normal standard. Genom formkravets slopande blir även muntliga utfästelser för säljaren bindande. Redan härigenom blir regelns räckvidd mindre än enligt det remitterade förslaget. Men en naturlig följd av formkravets slopande i fråga om utfästelser är att även omständigheter, som ej kan anses innefatta utfästelse av säljaren, tages i betraktande. Har dylika omständigheter övat inflytande på kontrahenternas handlande, saknas anledning bortse från dem vid bestämmande av vad köparen äger kräva i fråga om fastigheten. Tillräckliga skäl synes ej kunna andragas mot att säljaren får svara för avtalet med dess i sådan ordning bestämda innehåll.

Med ett sådant betraktelsesätt framstår det såsom främmande, att köparen skulle vid sidan om avtalet ha en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Naturligare synes vara att låta hänsynstagandet till normal standard blott vara en bland de omständigheter som är att beakta vid fixerandet av avtalets innehåll. Bestämmes avtalets innehåll i den ordning nu sagts och skall kontrahenterna svara för det innehåll avtalet anses äga, synes utrymme över huvud taget ej föreligga för någon direkt på lagen grundad talerätt för köparen med anknytning till normal standard.

Till det sagda må fogas, att en regel, som direkt knyter an till normal standard, i tillämpningen torde möta avsevärda svårigheter. Redan bestämmandet av vad som är normal standard torde ofta — för att ej säga oftast — vara vanskligt. Härtill kommer svårigheten att bestämma i vilken mån

intagor med hänsyn till omständigheterna skall göras i den normala standarden. Det torde knappast kunna undvikas, att en regel, som direkt på grund av lag ger köparen en talerätt därför att fastigheten ej överensstämmer med normal standard, är förenad med betydande rättsosäkerhet. Med hänsyn till det anförda är en regel av innehåll som nyss sagts ej önskvärd och man synes också kunna undvara den. Till normal standard kommer likväl att kunna tagas hänsyn, nämligen vid bestämmande av avtalets innehåll. Att även därvid kommer att föreligga åtskilliga av de nyss berörda, med begreppet normal standard förknippade svårigheterna är tydligt. De torde emellertid bli mindre, när normal standard ej tillägges en självständig betydelse utan blott ingår såsom en bland flera andra omständigheter för bestämmande av vad avtalet får anses innehålla.

Med den ordning som nu förordats måste uppenbarligen frågan huruvida fastigheten överensstämmer med vad köparen äger kräva behandlas i ett sammanhang. Grund för uppdelningen i de två förevarande paragraferna saknas sålunda. I och för sig skulle regeln om vad köparen äger kräva kunna inskränkas till en hänvisning till vad som får anses avtalat. Bl. a. med hänsyn till den ändring det förordade innebär i förhållande till gällande rätt synes det emellertid vara av värde att det direkt av lagtexten framgår, att till grund för köparens anspråk på rättelse kan läggas ej blott vad som är att betrakta som utfästelser utan även vad omständigheterna i övrigt berättigat köparen att räkna med. Det kan ifrågasättas huruvida i lagtexten bör exemplifieras vilka omständigheter som åsyftas. En sådan är att fastighetsköpet fortfarande bygger på grundtanken att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen undersökningsplikt åvilar köparen. En annan är hänsynen till normal standard, vilken främst får sin betydelse i fråga om sådana bristfälligheter beträffande vid köpet ej berörda förhållanden, som ej rimligen skulle upptäckts vid den undersökning köparen bort göra. Vidare hör till ifrågavarande omständigheter självfallet vad som förekommit vid köpet. Då omständigheterna är så mångskiftande och växlar från fall till fall, synes lämpligast att avstå från exemplifiering. Att under inflytande av det remitterade förslaget såsom exempel upptaga en hänvisning till normal standard måste i vart fall anses olämpligt, eftersom denna omständighet därigenom lätt skulle komma att tillmätas större betydelse i jämförelse med andra förhållanden än vad som är förenligt med den här förordade ordningen.

Innebörden av vad i det föregående förordats kan sammanfattas så: Utgångspunkten är att fastigheten säljes sådan den är och att följaktligen köparen för att trygga sig får verkställa undersökning. Men för vad säljaren kan anses ha utfäst svarar denne. Vidare är säljaren ansvarig för att fastigheten är sådan som köparen äger räkna med på grund av vad som avhandlats vid köpet. Men härutöver har säljaren 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. I praktiken blir här fråga om dolda fel beträffande något som regelmässigt hör till fastighet av den typ som köpet gäller. Något krav på att avvikelsen skall vara väsentlig uppställes ej. Eftersom det ligger i sakens natur att försiktighet måste iakttagas, när avtalet utsträckes att gälla något varom intet direkt förekommit, behöver det ej befaras att avsaknaden av väsentlighetskrav leder till att regeln blir alltför sträng mot säljaren.

Verkan av att fastigheten ej överensstämmer med vad köparen äger kräva bör vara att han, på sätt i 12 § stadgas, kan få avdrag på köpeskillingen eller häva köpet, det sistnämnda dock endast under den ytterligare betingelsen att antingen felet är av mer än ringa betydelse eller säljaren förfarit svikligt. Härutöver kommer frågan om skadeståndsskyldighet. Enligt förslaget skall säljaren i vissa fall bära ansvar för fel som har sin grund i annan omständighet än utfästelse. Som särskilt villkor för skadeståndsskyldighet vid sådana fel skall gälla att säljaren ägde eller bort äga kännedom om felet. I denna del saknar förslaget åtminstone i princip motsvarighet i gällande rätt men överensstämmer nära med vad som enligt 42 § köplagen gäller vid köp av lös egendom, dock med det undantaget att enligt köplagen skadestånd utgår blott om säljaren förfarit svikligt. Enligt lagrådets mening är det mera rimligt att säljare av fast egendom likställes med säljare av lös egendom även i vad angår villkor för skadeståndsskyldighet. När säljaren ej förfarit svikligt, bör köparen anses i skälig omfattning gottgjord genom sin rätt till avdrag på köpeskillingen. Det må framhållas, att lagrådets förslag att ej blott sådant som upptagits i köpehandling anses som utfästelse innebär att skadeståndsskyldighet kan ifrågakomma i flera situationer än enligt remissen.

Om på sätt i det föregående förordats reglerna i båda de förevarande paragraferna sammanarbetas, är att beakta, att 20 § i det remitterade förslaget omfattar även fall, då säljaren gjort en utfästelse i något sådant hänseende som regleras i 16—18 §§; sistnämnda paragrafer torde avse endast fall då fastigheten, ehuru utfästelse därom ej gjorts i köpehandlingen, ej svarar mot vad som förutsatts vid köpet. Vid ett slopande av formkravet beträffande utfästelser kan ej utan skäl hävdas, att också beträffande förhållanden som avses i 16—18 §§ bör tillämpas det förut anlagda betraktelsesättet, att bestämmande för vad köparen äger kräva är vad köpeavtalet med hänsyn till vad som utfästs och eljest förekommit vid köpet får anses innehålla. Lagrådet anser emellertid icke en sådan ordning nödvändig utan finner den uppdelning som skett i det remitterade förslaget kunna bibehållas. Ett skäl härför är, att när det gäller fel av den art 16—18 §§ behandlar, utgångspunkten ej såsom beträffande faktiska fel är att fastigheten säljes i befintligt skick utan i stället måste anses vara, att fastigheten är i dessa hänseenden obelastad. Om följaktligen 16—18 §§ fortfarande begränsas att

gälla fel i fastigheten i där avsedda hänseenden utan att någon utfästelse därom gjorts, erfordras en mot förslagets 20 § svarande regel som gäller när utfästelse lämnats. Den förut berörda bestämmelsen avseende i första hand faktiska fel torde kunna ges sådan utformning att den omfattar sist angivna situationer. Härutöver må anmärkas, att utfästelse om fastigheten kan avse förhållanden som ej faller in under 16—18 §§ och som ej heller är att anse såsom sådana faktiska fel varom förslagets 19 § handlar. Dessa utfästelser inbegripes under 20 § i förslaget och den tidigare förordade bestämmelsen avseende närmast faktiska fel bör tydligen gälla även dem.

Med hänsyn till det anförda förordas, att i stället för de i förevarande paragrafer meddelade bestämmelserna upptages ett stadgande, betecknat 19 §, av följande lydelse:

19 §. Avviker fastigheten från vad som kan anses utfäst eller från vad köparen eljest, utan att fall varom i 16—18 §§ sägs är för handen, med hänsyn till omständigheterna ägt räkna med vid köpet, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om avvikelsen avser egenskap som kan anses utfäst eller säljaren förfarit svikligt.

Godtages vad nu förordats, faller 20 § ut ur paragrafföljden och omnumrering av följande paragrafer i kapitlet bör göras. Jämkning erfordras även av hänvisningarna i 3, 23, 25, 29 och 32 §§.

Om, mot vad lagrådet förut anfört, formkravet bibehålles i fråga om utfästelser, synes den vid förevarande paragrafer här förordade metoden att genom tolkning och eventuell utfyllnad bestämma avtalets innehåll icke praktikabel. Innebörden i formkravet är nämligen, att ehuru man t. o. m. vet att visst förhållande varit bestämmande för kontrahenternas handlande, detta förhållande likväl — frånsett undantagsfall enligt 3 kap. avtalslagen — skall betraktas såsom icke existerande. Möjlighet att ändock taga hänsyn till förhållandet måste då grundas direkt på en i lagen given regel.

Förut har angivits att innebörden i regeln i 19 § måste antagas vara väsentligt mera begränsad än vad ordalagen ger vid handen. Begränsningarna bör komma till uttryck i lagtexten. Sålunda bör klart framgå, att de omständigheter vid sidan om normal standard som får åberopas ej kan föranleda till att köparen äger kräva högre standard än normal. Omständigheterna — t. ex. säljarens muntliga förklaring, att han fritager sig från ansvar i visst hänseende, eller vad köparen iakttagit eller bort iakttaga vid undersökning — kan däremot föranleda att köparen bort räkna med lägre standard än normal.

Ett stadgande med denna innebörd synes böra bibehålla placeringen i 19 § enligt departementsförslaget. Jämkning i fråga om 20 § synes ej påkallad. Åt 19 § skulle kunna givas följande lydelse:

19 §. Är fastigheten vid köpet behäftad med fel eller brist i det att den i något avseende av väsentlig betydelse avviker från den normala beskaffen-

heten hos jämförliga fastigheter och har köparen icke rimligen bort räkna därmed, äger 12 § motsvarande tillämpning. Ersättning för skada skall dock utgå endast om säljaren ägde eller bort äga kännedom om felet eller bristen.

22 §.

Ordalagen i paragrafens andra stycke ger närmast vid handen, att då endast en del av fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander och köparen därför vill frånträda hela köpet, han skall vara hänvisad till att häva köpet även såvitt angår fastighetsdelen. Detta torde emellertid icke vara avsikten utan meningen är, att första stycket skall tillämpas på fastighetsdelen och hävandet gälla endast köpet i övrigt; i den mån köparens anspråk mot säljaren grundar sig på bristande hemul, bör han nämligen icke vara underkastad de inskränkningar i sin talerätt, som enligt 28 § gäller vid hävande. För att detta skall framgå klarare föreslår lagrådet, att andra stycket erhåller följande lydelse:

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

25 §.

Lagrådet förordar, att till vinnande av ökad tydlighet i paragrafens första punkt måtte stadgas att, om köp av fastighet ej blir bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, 22 § skall äga motsvarande tillämpning.

I fall av tvesalu skall enligt förevarande paragraf vad i 22 § stadgas om klander äga motsvarande tillämpning i fråga om den överlåtelse, som får vika. Någon hänvisning till 24 § finns däremot icke. De skäl, som anförts till stöd för köparens rätt att vid klander innehålla ogulden del av köpeskillingen, gäller emellertid i samma utsträckning beträffande köpare, vilkens fång angripes på grund av tvesalu. Lagrådet föreslår därför, att i förevarande paragraf intages en hänvisning även till 24 §. Denna kan lämpligen få sin plats i ett andra stycke av paragrafen och innehålla, att sedan talan om företräde mellan överlåtelserna väckts, också 24 § äger motsvarande tillämpning.

26 §.

Med den avfattning bestämmelsen i första stycket fått torde ränta enligt grunderna i 9 kap. 10 § handelsbalken komma att utgå endast om viss förfallotid är föreskriven. Avsikten torde emellertid vara, att ränta enligt sagda grunder skall erläggas även när ingen förfallotid är nämnd. För att detta skall komma till uttryck förordar lagrådet, att bestämmelsen i likhet med vad lagberedningen föreslagit får innehålla, att i fråga om säljarens

rätt till ränta på köpeskillingen de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunderna skall äga tillämpning.

27 §.

Biträdes lagrådets förslag vid 3—6 §§ om att uttrycket att förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende av villkor skall begagnas i nämnda paragrafer, bör ett motsvarande uttryckssätt användas i förevarande stadgande. De omständigheter som åsyftas i paragrafen är desamma som upptages i 39 § lagen om köp och byte av lös egendom. Önskvärt är att uttryckssätten i nämnda stadgande och denna paragraf i möjligaste mån överensstämmer. Tillräckliga skäl saknas för den omkastning av ordföljden, som skett vid angivandet av omständigheten att köparen saknar utmätningsbara tillgångar och som kan innefatta en betydelseförskjutning. Gjord jämkning av beskrivningen av förhållandet att köpare, som är köpman, inställt sina betalningar är mindre tillfredsställande. Lagrådet — som anser att stadgandet i visst annat hänseende med fördel kan jämkas så att ordalagen närmare överensstämmer med lagberedningens förslag — förordar, att paragrafen erhåller följande lydelse:

27 §. Är förvärvets fullbordan eller bestånd enligt köpehandlingen beroende av att köpeskillingen erlägges 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,

äger säljaren häva köpet, om ej utan oskäligt uppehåll efter tillsägelse betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, skall köparen ersätta säljaren dennes skada.

28 §.

Det ligger i sakens natur, att vid hävande kontrahenternas prestationer å ömse sidor skall återbäras. Någon uttrycklig regel härom finns icke i förslaget och torde icke heller vara erforderlig. Det är också självklart, att vid det avräkningsförfarande, som efter hävande skall äga rum mellan köparen och säljaren, hänsyn skall tagas till förändringar, som inträtt å någondera sidan. Lagberedningen har för sin del funnit erforderligt att säkerställa köparens krav på återbäring av köpeskillingen genom vissa bestämmelser om tvångspanträtt för köparen. Såsom departementschefen anfört står emellertid andra utvägar köparen till buds, genom vilka dennes rätt kan tryggas i ungefär samma utsträckning som genom tvångspanträtt. Lagrådet delar därför departementschefens uppfattning att förhållandena vid hävande här behöver regleras endast för de fall, då fastigheten genom att

köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt eller särskild rättighet i denna minskat i värde eller användbarhet för säljaren i sådan mån, att köparens rätt att häva köpet bör begränsas. Vad förevarande paragraf härutinnan innehåller kan lagrådet i huvudsak biträda. Lagrådet föreslår emellertid vissa smärre ändringar i dess utformning.

Förutsättningen för att första stycket skall vara tillämpligt anges vara, att köpet häves på talan av köparen. Denna formulering leder närmast tanken till att bestämmelserna gäller endast i rättegång. Så är emellertid uppenbarligen icke fallet. Orden »på talan» bör därför utgå. Vidare stadgas i sista punkten av samma stycke, att för det fall att inteckningen i den köpta fastigheten avser även annan fastighet hävande får ske endast om den fastighet, som ingick i köpet, befrias från ansvar för inteckningen. I överensstämmelse med vad lagrådet föreslagit vid 16 § bör det emellertid vara till fyllest, att köparen ombesörjer att det gemensamma ansvaret upplöses. Stycket torde även böra omredigeras så, att därav klarare framgår att bestämmelsernas syfte är att begränsa hävningsrätten.

Under åberopande av det anförda förordar lagrådet, att förevarande paragraf, efter ytterligare några redaktionella ändringar, erhåller följande lydelse:

28 §. Har köparen erhållit inteckning eller upplåtit panträtt i fastigheten, äger 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 inteckningen eller pantsättningen och, om vad som erlagts ej förslår, köparen betalar skillnaden. Avser inteckningen även fastighet som icke ingick i köpet, äger köparen häva köpet endast om han därjämte 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, äger köparen häva köpet endast om säljaren förfarit svikligt.

29 §.

Skälen för den i andra punkten givna regeln, vilken avviker från vad som skall gälla i motsvarande situation vid köp, torde icke bära längre än till att förvärvaren icke bör få återtaga den fastighet han lämnat i utbyte; någon anledning att han ej skulle få återtaga till äventyrs lämnad annan bytesvaluta torde ej föreligga. Lagrådet hemställer därför, att ordet »egendom» utbytes mot »fastighet».

31 och 32 §§.

Innebörden i 31 § första punkten är, att om gåvas fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor under högst två år, villkoret är bindande såväl kontrahenterna emellan som i förhållande till ny ägare, men om gåvan gjorts

beroende av villkor under viss tid, längre än två år, eller obestämd tid, villkoret väl gäller mellan kontrahenterna men ej i förhållande till den till vilken gåvotagaren överlåtit fastigheten. Den ordning, som sålunda avses i fråga om korttidsvillkor, kommer att gälla utan särskilt stadgande. Betydelsen av regeln i förevarande punkt är i själva verket inskränkt till långtidsvillkoren. Denna begränsning av regelns räckvidd torde böra framgå av de uttryck, varmed paragrafen inleds. Även i övrigt synes ordalagen i första stycket av 31 § böra i viss mån jämkas. Stycket torde kunna givas följande lydelse:

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtit 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.

Det är tveksamt huruvida uttrycket »villkor som avses i 31 §» i 32 § i det remitterade förslaget avser såväl långtidsvillkor som korttidsvillkor. Med den utformning lagrådet förordar i fråga om 31 § kommer hänvisningen i 32 § otvivelaktigt att gälla endast långtidsvillkoren. Detta torde också vara till fyllest. Såsom förslaget i övrigt är uppbyggt synes nämligen panträtt eller annan rättighet som gåvotagaren upplåtit icke kunna komma att bestå, när gåva gått åter på grund av korttidsvillkor.

5 KAP.

Rubriken

I rubriken anges kapitlet handla om verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander. I 7 § har emellertid upptagits bestämmelser rörande det fall, att fast egendom överlåtits till flera och tvist uppstått om företrädet mellan dem. Rubriken torde böra ändras så, att den bättre täcker kapitlets innehåll. Kortast kan detta ske genom tillägg av »m. m.».

1 §.

Såsom framhållits i motiven utgör bestämmelserna i detta kapitel en komplettering främst av reglerna om hemulstalan i 4 kap. Av skäl som departementschefen anfört bör i fråga om avkastningens fördelning, då egendom frångår någon på grund av klander, gälla regler, som motsvarar vad i 4 kap. 10 § stadgas rörande köp. Särskilt som fall kan förekomma, då båda regelkomplexen skall tillämpas samtidigt, är det därför önskvärt att de i 10 § använda benämningarna på de skilda slagen av avkastning begagnas också i förevarande paragraf. Med bibehållande av dispositionen i 10 § bör således i första punkten intagas bestämmelsen rörande avkastning, som egendomen

frambringat, samt i andra punkten vad som gäller inkomst av egendomen, såsom arrende och hyra.

För att bestämmelserna i 5 kap. skall vinna tillämpning kräves icke att egendomen frånvunnits annan efter rättegång. Liksom i fråga om tillämpningen av 4 kap. 22 § är det till fyllest, att situationen är sådan, att egendomen kan frånvinnas denne, om klandertalan anhängiggöres, och denne därför frivilligt avträder densamma. Något åläggande behövs icke. Detta kommer till bättre uttryck, om förutsättningen för reglernas tillämpning i 1 § anges vara, att någon avträder fast egendom efter klander.

Normalt torde situationen vid frånvinnande efter klander vara den, att den tappande har egendomen i sin besittning. Vad motiven innehåller kan möjligen leda till den uppfattningen, att reglerna i förevarande paragraf skulle för sin tillämpning fordra, att så är fallet. Det kan emellertid förekomma, att avkastning eller inkomst av egendomen under tid före det faktiska tillträdet skall tillfalla den, som förvärvat egendomen. Uppenbarligen bör de givna reglerna gälla även för dylik avkastning och inkomst. Ordalagen i förslaget ger utrymme för en sådan tillämpning.

Beaktas vad lagrådet sålunda förordat, bör förevarande paragraf, sedan därjämte några formella ändringar vidtagits, erhålla följande lydelse:

1 §. Avträder någon fast egendom efter klander, skall han tillika utge ersättning för avkastning, som egendomen frambringat under tid efter det han fick kännedom om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom. Ersättning skall ock utges för arrende, hyra och annan inkomst av egendomen, som belöper på nämnda tid. Han äger 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 hans försumlighet understigit vad som skäligen kunnat erhållas, skall han ersätta skillnaden.

2 §.

Den föreslagna regeln om skyldighet att ersätta värdeminskning å egendomen skall gälla även för den som i god tro om sin äganderätt haft fastigheten i sin besittning. Att ålägga en godtroende besittare en generell skadeståndsplikt för värdeminskning förefaller dock väl hårt. Fall kan otvivelaktigt förekomma, då det ligger närmare till hands att låta den vinnande bära en värdeminskning; departementschefen har i remissen själv antytt ett sådant. Enligt lagrådets mening bör därför avträdarens skadeståndsskyldighet icke vara undantagslös utan visst utrymme bör finnas att kunna taga hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. På grund härav föreslår lagrådet, att lagrummet utformas så att ersättningsskyldighet skall åvila avträdaren endast om och i den mån det med hänsyn till beskaffenheten av hans förfarande och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

3 §.

Med bestämmelsen i andra punkten torde åsyftas, att nyttig kostnad skall ersättas, om den icke avser åtgärder som vidtagits under den i bestämmelsen angivna tiden. Denna stadgandets innebörd synes komma till bättre uttryck, om orden »belöper på» utbyts mot »gjorts under».

4 §.

Den rätt till kvittning som sista punkten av förevarande paragraf tillägger den instämde avser endast fordran som till följd av de tidigare reglerna i paragrafen prekluderats. Denna stadgandets innebörd bör komma till uttryck i lagtexten. Därjämte framstår viss jämkning av redaktionell natur av paragrafens två sista punkter som önskvärd. Lagrådet förordar, att dessa punkter ges lydelsen, att om det — nämligen vad som föreskrives i första punkten — försummas, rätten till talan är förlorad samt att, om talan väckts inom föreskriven tid, motparten dock är berättigad till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

5 §.

De olika möjligheter som står till buds för en avträdare att få gottgörelse för en av honom nedlagd kostnad, som överstiger nödvändig sådan, är att erhålla ersättning enligt 3 §, att bortföra egendomen enligt 5 § eller att utfå lösen enligt sistnämnda paragraf. Förutsättningarna för tillämplighet av de skilda möjligheterna är olika och de skilda vägarna leder till olika resultat. Så gäller 3 § nyttig kostnad, även om vad som påkostats ej kan skiljas från fastigheten, medan 5 § är inskränkt till att avse sådant som kan skiljas från fastigheten. Om så är fallet, är å andra sidan 5 § tillämplig på ej blott nyttig kostnad utan även vad som här må kallas lyxkostnad. Grunderna för bestämmandet av ersättning enligt 3 § och lösen enligt 5 § företer skiljaktigheter. Den övre gränsen för ersättningen enligt 3 § är den värdestegring fastigheten fått genom vad som påkostats. Bestämmande för den övre gränsen för löseskillingen lärer vara det värde avträdaren skulle få i sin hand genom att från fastigheten bortföra vad som skall inlösas. Genom att industritillbehör numera utgör fast egendom kan skillnaden mellan ersättning enligt 3 § och löseskillingen få ökad betydelse.

Avgörande för vilken väg som leder till det för avträdaren gynnsammaste resultatet kan ofta nog vara avhängigt av svåröverblickbara bedömanden och vanskliga värdeuppskattningar. Det måste därför erbjuda stora svårigheter för avträdaren att förutse vilken väg som är den bästa för honom. Lämpligheten av att, såsom förutsättes i det remitterade förslaget, avträdaren måste göra ett val mellan ersättning enligt 3 § och förfarande enligt 5 § redan innan han kan överblicka resultatet synes kunna diskuteras. Denna förslagets ståndpunkt medför också, att flera rättegångar kan följa efter varandra för att ordna upp avträdarens och tillträdarens mellanhavanden.

Så kan den första tvisten röra tillämpligheten av 3 §; vid nekande svar följer så tvist, huruvida det påkostade är bortförbart eller med andra ord om 5 § är tillämplig, och slutligen kan komma en tredje tvist om löseskillingens storlek. Rationellare synes vara med en ordning, enligt vilken alla tvistepunkterna kan lösas inom ramen för en och samma rättegång. Råder exempelvis enighet mellan avträdare och tillträdare om att det påkostade skall bli kvar på fastigheten, bör hinder ej möta för avträdaren att som grund för den av honom krävda gottgörelsen åberopa antingen ersättningsreglerna i 3 § eller bestämmelserna om lösen i 5 §. Önskar avträdaren bortföra vad han tillfört fastigheten, medan tillträdaren hävdar, att det tillförda ej kan bortföras men, om så likväl skulle finnas vara fallet, han ej är villig lösa, bör avträdaren kunna jämte yrkande om rätt att föra bort det påkostade föra en andrahandstalan med yrkande om ersättning enligt 3 §.

Även med den anvisade ordningen kan det, om avträdaren fört talan endast om ersättning enligt 3 §, vara påkallat att han, om hans talan ej bifallits, erhåller en särskild tidsfrist för att inleda förfarande enligt 5 § genom hembud. Enligt det remitterade förslaget är förutsättningen härför att talan enligt 3 § ogillats. Oklart är hur detta uttryck är att förstå, om avträdarens talan delvis bifallits så att han exempelvis fått ett lägre belopp än han yrkat. Uppenbarligen bör den särskilda tidsfristen stå honom till buds, så snart ej hans talan helt bifallits. Detta torde böra komma till uttryck i lagtexten.

För att tillträdaren skall ha förklarat sig villig lösa torde böra fordras, att förklaringen icke förknippats med villkor. Säger tillträdaren sig vara villig lösa men endast såvitt lösesumman uppgår till högst visst belopp, föreligger intet erbjudande att lösa i stadgandets mening. Även om tillträdaren hyser den meningen att vad som påkostats ej kan bortföras och att inlösen därför ej kan komma i fråga, kan det ej anses vara att begära för mycket av honom att han redan vid hembudet bestämmer sig för huruvida han, om han missbedömt frågan om möjligheten att bortföra, är beredd till inlösen. Med en sådan ordning kan man undvika en särskild rättegång om själva bortföringsrätten. Den regel i paragrafen som anknyter till denna rättegång bör i så fall utgå. Lagrådet förordar jämkningar i enlighet med vad nu anförts.

Paragrafen skulle enligt lagrådets mening vinna i tydlighet och överskådlighet, om i ett första stycke upptages bestämmelsen om avträdarens rätt att bortföra medan i ett andra stycke införes reglerna om inlösen och vad därmed har samband, vilka regler innebär inskränkning i avträdarens bortföringsrätt. Vissa ytterligare jämkningar av formell natur torde böra göras. Det förordas därför, att 5 § gives följande lydelse:

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

Vill den som avträder egendomen begagna sin rätt enligt första stycket,

skall han inom en månad från den dag då egendomen avträddes 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 bortföra. Vill den vinnande begagna sig av erbjudandet, skall han inom en månad från erbjudandet underrätta den som avträder egendomen därom samt tillika, 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 §.

Utan särskilt stadgande torde vara klart, att regeln i första stycket icke innebär att, om det beror på den vinnande att bortförande icke kunnat äga rum inom föreskriven tid, den avträdande förlorar sin bortföranderätt.

Bestämmelsen i paragrafens andra stycke om ställande av säkerhet skall avse det fall, att frågan om ersättning enligt 1 eller 2 § icke blivit avgjord. Har däremot ersättningen redan blivit bestämd till beloppet, skärps kravet så, att den som avträder egendomen måste erlägga detta belopp, innan något utan den vinnandes samtycke får föras bort från egendomen. Vad sålunda åsyftas kommer till klarare uttryck, om ifrågavarande stycke får den utformningen, att bortförandet anges icke få äga rum, innan den avträdande ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller 2 § kan vara skyldig att utge eller, om ersättningen blivit bestämd till beloppet, han erlagt detta.

6 KAP.

Det remitterade förslaget innefattar en principiellt betydelsefull nykonstruktion i fråga om panträtten. I gällande rätt är fordringen det primära och panträtten uppkommer, om man bortser från vissa undantagsfall, genom inskrivningsåtgärd som avser fordringen, inteckning. Förslaget däremot innebär, att genom en inskrivningsåtgärd först ett visst belopp av fastighetsvärdet utbrytes och knytes till en särskild handling, pantbrevet, samt att därefter panträtt i fastigheten kommer till stånd genom att pantbrevet lämnas som säkerhet för en fordran.

Återverkningarna i lagtekniskt hänseende av nykonstruktionen är avsevärda. Vissa av dessa framträder i det förslag som remitterats. I andra hänseenden nödvändiggör nykonstruktionen ändringar i lagstiftningen utanför jordabalken; som exempel härpå kan nämnas reglerna om äkta makes medgivande till inteckning, godkännande från domstols sida av inteckning i omyndigs fastighet och dödning av förkommen handling. Betydelsefullast i

detta hänseende är dock de exekutionsrättsliga reglerna. Först genom realiserandet av panten framgår nämligen panträttens verkliga innebörd.

Vad som remitterats till lagrådet omfattar endast bestämmelserna i själva jordabalken. Övriga erforderliga regler har däremot icke överlämnats. Detta sammanhänger delvis med att nykonstruktionen av panträtten utformats först under departementsbehandlingen, varför de förslag i hithörande delar som utarbetats tidigare under lagstiftningsarbetet ej anknyter till det remitterade förslagets pantbestämmelser. Det ligger i sakens natur, att svårigheter föreligger att nu, då ännu i betydande omfattning bestämmelser rörande panträtten — och delvis bestämmelser av vital natur — saknas, taga slutlig ståndpunkt till nykonstruktionens lämplighet. Svårigheterna ökas genom att i ärendet ej föreligger den belysning av frågorna, som en remissbehandling skänker. Visserligen framgår av remissprotokollet, att under beredningen i departementet kontakt under hand tagits med företrädare för kreditinstitut. Sådana kontakter utgör dock ej någon fullgod ersättning för en ordinär remissbehandling.

Så långt nykonstruktionen av panträtten kan prövas på grundval av det remitterade förslaget, synes invändningar icke kunna riktas mot den principiella uppläggning konstruktionen innebär. Denna innefattar otvivelaktigt åtskilliga fördelar. Såsom en särskild sådan måste anses, att det nuvarande systemet, enligt vilket regelmässigt en fastighetsägare utfärdar två skuldebrev beträffande samma lånebelopp — en inteckningsrevers och en omslagsrevers — sättes ur tillämpning. Å andra sidan är att beakta, att förslaget ställer ökade krav på långivaren att tillse att vidtagna åtgärder verkligen leder till att panträtt uppkommer. Nu sker åtskillig kontroll hos inskrivningsdomaren vid meddelandet av inteckning — då panträtten i fastigheten uppkommer — medan pantsättningen av inteckningen åtnjuter skydd genom godtrosbestämmelser. Samma skyddsregler gäller enligt förslaget ej i fråga om pantsättningen av pantbrevet, dvs. den av kontrahenterna själva helt utan medverkan av myndighet vidtagna åtgärd, varigenom panträtten uppkommer. Till belysning av vad nu sagts kan anföras, att enligt gällande rätt inskrivningsdomaren vid meddelande av inteckning kontrollerar äganderättsförhållandena samt att, sedan inteckning beviljats, det intecknade skuldebrevet kan förvärvas med exempelvis panträtt från någon som ej är ägare till fastigheten, blott förvärvaren är i god tro beträffande dennes rätt att förfoga över skuldebrevet. Enligt förslaget åter sker visserligen kontroll i fråga om äganderätten av inskrivningsmyndigheten, då inteckningen meddelas och pantbrevet utfärdas, men den till vilken pantbrevet överlämnas som pant måste själv tillse att upplåtaren vid överlämnandet verkligen är fastighetens ägare för att han skall få en panträtt. Att han därvid äger förlita sig på uppgift i fastighetsboken om vem som är lagfaren ägare underlättar visserligen situationen för honom, men för den fullständiga tryggheten kräves, att han hos inskrivningsmyndigheten på pantsättningsdagen kan få

uppgift om vem som just denna dag är lagfaren ägare. Förutsättning härför är, att förseningar vid inskrivningsmyndigheternas handläggning ej uppstår. Även om sålunda den föreslagna ordningen ställer större krav än den nuvarande på långivarnas omsorg, kan emellertid kraven ej anses gå längre än vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt.

Ett spörsmål, som ej kunnat lösas i det nu remitterade förslaget, är hur det fastighetsvärde som är knutet till ett icke alls eller blott delvis pantsatt pantbrev skall kunna åtkommas av fastighetsägarens borgenärer. Enligt förslaget kan ett pantbrev endast användas som medel för en panträttsupplåtelse. Utmätning av själva pantbrevet synes därför mindre väl förenlig med förslagets grundtankar. Här må endast anmärkas, att spörsmålet behandlas i lagberedningens förslag till regler om fastighetsexekution.

Det är tydligt, att långivaren behöver en pant som överstiger hans kapitalfordran och alltså bereder säkerhet för räntor och kostnader jämte andra biförpliktelser. Detta kan till synes enklast ernås genom att långivaren vid lånets lämnande erhåller ett pantbrev, som till beloppet överstiger lånets kapitalbelopp; överskottet skulle utgöra säkerhet för de så småningom uppkommande biförpliktelserna. I det remitterade förslaget har emellertid i stället valts vägen att låta borgenären i den mån hans fordran överstiger pantbrevets belopp åtnjuta panträtt i ett fastighetsvärde utöver detta belopp. Till en början kan anmärkas, att detta tillägg till sin konstruktion avviker från den grundtanke, på vilken panträtten i förslaget är uppbyggd, eller att man utbryter ett fastighetsvärde och sedan upplåter panträtt i detta. När det gäller tillägget har fordringen blivit det primära och utbrytning av fastighetsvärde är beroende på fordringens storlek. Att förslaget på denna punkt är mindre följdriktigt har dock främst teoretiskt intresse.

Departementschefen synes anse ett vägande skäl för den föreslagna ordningen vara, att ett system utan tillägg skulle medföra att man hade att räkna med ett rörligt överhypotek på varje inteckning och att detta skulle vara opraktiskt. Den föreslagna ordningen med tillägg hindrar emellertid ej, att rörliga överhypotek kan uppkomma. Så snart fråga är om amorteringslån — och sådana torde vara vanliga på fastighetskreditmarknaden — och någon amortering gjorts, uppkommer ett ägarhypotek. Detta synes kunna undvikas endast om till säkerhet för lånet lägges flera pantbrev, vilka återställes till fastighetsägaren allteftersom amortering sker.

Om tillägget verkligen skall vara något annat än blott en obligatorisk förhöjning av pantbrevsbeloppet måste — såsom ock skett i det remitterade förslaget — rätten att taga det i anspråk begränsas. Dessa begränsningar synes kunna ge upphov till vissa vanskligheter. Så skiljes enligt förslaget strängt mellan kapitalbeloppet å ena sidan och biförpliktelserna å den andra. Ibland torde emellertid kunna vara tveksamt vad som är att hänföra till kapital respektive ränta och andra biförpliktelser. Så kan exempelvis vara fallet, om låneavtal upptager bestämmelser av innehåll att under viss del av

lånets löptid upplupen ränta lägges till kapitalet. Utgöres fordringen av tillgodohavande i ett kontokurantförhållande, till följd av en redovisningsskyldighet eller på grund av checkräkningskredit, därvid gäldenären påförts även räntebelopp, kan det vara tveksamt vad som är kapital och vad som är ränta. Uteslutet är väl ej heller att borgenärens möjlighet att utnyttja tillägget kan vara beroende av hur han — eventuellt i samråd med fastighetsägaren — betecknar sin fordran. I anslutning härtill må framhållas, att om även ett överhypotek är pantsatt, förslaget torde lämna panthavarna vissa möjligheter att genom inbördes överenskommelser åstadkomma att större del av tillägget utgår än vad deras fordringar enligt förslagets grundtankar omedelbart bort föranleda. Det torde dock härvid kunna röra sig endast om mindre belopp.

Med tillägget synes sålunda vara förknippade åtskilliga problem som får sin närmare belysning först genom de exekutionsrättsliga reglerna. Såvitt på det föreliggande materialet kan bedömas torde dock något avgörande hinder mot konstruktionen med tillägg icke föreligga. En annan sak är, om de fördelar som är förbundna med konstruktionen väger så tungt att man bör välja densamma i stället för en ordning utan tillägg.

Betydelsen av nykonstruktionen av panträtten gör sig gällande även vid bedömandet av hur reglerna om verkningarna av exekutivt förfarande samt av expropriation och andra liknande åtgärder bör utformas. I förslaget regleras i 11—14 §§ hur det går med inteckningen, medan intet sägs om panträtten. Utformningen av paragraferna väcker föreställningen, att eftersom inteckningen upphör att gälla, också panträtten faller bort, medan det åtminstone i betydande utsträckning är så att panträtten först upphör och förklaringen att inteckningen ej vidare skall gälla är en av lämplighetsskäl vidtagen andrahandsåtgärd. Innebörden i förslaget hade måhända framstått klarare, om i förevarande kapitel upptagits regler om exekutions- och expropriationsåtgärdernas inverkan på panträtten, medan i annat sammanhang, förslagsvis i 22 kap., upptagits bestämmelser om hur åtgärderna påverkar inteckningen. Lagrådet anser sig emellertid icke i lagstiftningsfrågans nuvarande läge böra påyrka någon omläggning av förslaget i sådan riktning.

1 och 2 §§.

I och för sig är tilltalande att inleda kapitlet om panträtt med den centrala bestämmelsen om hur panträtt kommer till stånd. Med den uppbyggnad det remitterade förslaget har kan emellertid panträttsupplåtelse ej ske förrän viss del av fastighetens värde genom inteckning utbrutits och knutits till den handling som i förslaget betecknas pantbrev. Det framstår därför som följdriktigt att upptaga grundläggande regler om inteckning och pantbrev först i kapitlet och därefter stadgandet om själva pantsättningen. En sådan ordning synes göra reglerna lättillgängligare. Med den nu förordade uppläggningen blir det därjämte — i motsats till vad som är fallet med ordningen i

det remitterade förslaget — naturligt att beröra det läge som uppkommer, när inteckning skett men en mot inteckningen svarande pantsättning ej alls eller blott delvis kommit till stånd.

Såvitt av förevarande kapitel kan utläsas, är det först sedan inteckning beviljats möjligt att säkerställa betalning ur fastigheten till förmån för en borgenär. Av bestämmelserna i 22 kap. 4 och 5 §§ framgår dock, att när ansökan om inteckning vilandeförklarats, vilandebevis skall utfärdas samt att ingivande av vilandebeviset är en förutsättning för att inteckningsansökningen sedermera skall kunna beviljas. Lagtexten ger i övrigt ingen upplysning om de rättsverkningar som skall vara knutna till vilandebeviset. Av departementschefens uttalanden framgår emellertid, att vilandebeviset skall kunna fungera i pantbrevets ställe vid pantförskrivning och att, om sådan pantförskrivning sker, borgenären erhåller en panträtt som är villkorad av att inteckningsansökningen bifalles. För att denna villkorliga panträtt skall ha något egentligt värde fordras, att om exekution inträffar innan inteckningsansökningen ännu bifallits, ur inflytande medel avsättes belopp som svarar mot vilandebeviset. Skulle så ej bli fallet, synes man saklöst kunna undvara anordningen med vilandebevis. Om emellertid, i enlighet med vad den nuvarande lagberedningen föreslagit, medel som belöper på vilandeförklarad inteckning skall reserveras och sålunda en rätt med ett reellt innehåll blir förbunden med vilandebeviset, kan på goda grunder hävdas, att grundläggande regler om hur denna rätt kommer till stånd och vad den innebär bör upptagas i detta kapitel. Då en sådan reglering skulle bli tämligen vidlyftig samt fallen med vilandebevis torde bli sällsynta, anser sig lagrådet dock kunna underlåta att påyrka regler av detta slag. Även utan sådana måste stå klart att åtskilliga av bestämmelserna i kapitlet — exempelvis 7 § och 11 § första stycket — skall äga motsvarande tillämpning på vilandebeviset. I 22 kap. torde böra göras sådan komplettering att innehavaren av vilandebeviset blir jämställd med panthavare när fråga är att vidtaga exempelvis relaxation eller postposition.

Enligt 1 § sker upplåtelse av panträtt genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet såsom pant för fordringen. Detta innebär, att om fastigheten äges av flera, dessa samtliga skall göra upplåtelsen. Därest upplåtelse saknas från någon av ägarna eller upplåtelsen från en av dem — men inte från de andra — är ogiltig eller eljest utan verkan, lärer panträtt över huvud taget ej ha kommit till stånd. Ett motsatt betraktelsesätt skulle leda till att panträtt kunde uppkomma i del av en fastighet, men att så ej skall få ske framgår bl. a. av regeln att inteckningen — och därmed pantbrevet — enligt 22 kap. 2 § alltid skall avse viss fastighet. Panträtten skall alltså gälla hela den fastighet som pantbrevet avser.

Regeln om panträttsupplåtelse i 1 § har tillämpning även när fråga är om gemensam inteckning och pantbrevet alltså avser två eller flera fastigheter. För att en giltig pantsättning av fastigheterna skall komma till stånd

fordras, att alla fastighetsägarna medverkat till upplåtelsen. Om emellertid ägaren till någon av fastigheterna icke biträtt upplåtelsen, uppställer sig frågan, huruvida ingen panträtt alls skall anses ha uppkommit eller om panträtt skall anses gälla i den eller de fastigheter, vars ägare medverkat vid pantsättningen. Den senare ståndpunkten låter sig endast med svårighet förenas med ordalagen i 1 §, som närmast synes utgå från det betraktelsesättet att pantbrevet är odelbart. Departementschefen har emellertid uttalat, att om pantförskrivning med användande av pantbrev avseende flera fastigheter i skilda ägares hand ej gjorts av alla ägarna, upplåtelsen icke vore helt utan verkan utan att panträtt måste anses ha kommit till stånd i de fastigheter, vilkas ägare medverkat vid upplåtelsen.

För ståndpunkten att någon panträtt över huvud ej kommer till stånd med mindre samtliga fastighetsägare deltager i pantutfästelsen talar i första hand, att det är mest förenligt med ordning och reda att pantbrev och pantsättning har samma omfattning eller med andra ord att pantbrevet är odelbart såvitt gäller den intecknade egendomen. I annat fall kan komplikationer tänkas uppstå och viss osäkerhet råda hur ansvaret skall fördelas mellan de fastigheter, vilkas ägare biträtt upplåtelsen. Departementschefen har uttalat, att om den fastighet, vars ägare icke biträtt upplåtelsen, svarade endast subsidiärt, några komplikationer icke uppstode utan att den eller de primäransvariga fastigheterna då svarade för fordringen utan inskränkning. När fråga är om två eller flera primärt ansvariga fastigheter uppstår emellertid även i detta läge den komplikationen att brist i den fastighet, från vilken den subsidiärt ansvariga fastigheten avskilts, icke kan övervältras på den eller de andra fastigheterna medan brist i någon av dessa senare kan uttagas ur den förra.

För den motsatta ståndpunkten eller att pantsättningen blir gällande i fråga om de fastigheter, vilkas ägare biträtt pantsättningen, talar självfallet att det åtminstone i vissa lägen skulle vara hårt mot borgenären att frånkänna pantsättningen all verkan. Av någon orsak kan ha förbisetts, att pantsättningen var ofullständig i det att ägaren till en fastighet icke biträtt pantsättningen, eller pantsättningen kan vara ogiltig i vad den avser en av fastigheterna. Svarar den fastighet, vars ägare icke deltagit i pantsättningen, endast subsidiärt, kan särskilda skäl åberopas för att pantsättningen i fråga om den eller de primärt ansvariga fastigheterna skall bli gällande. Godtages emellertid principen att pantsättning skall kunna få verkan i vissa av fastigheterna, torde dess tillämpning icke lämpligen kunna begränsas till vissa fall.

Vilken ståndpunkt som bör intagas till det föreliggande spörsmålet påverkas i viss mån av hur de exekutionsrättsliga reglerna är utformade. Om dessa regler medger, att en borgenär kan fordra betalning ur en av fastigheterna så långt dennas primäransvar för inteckningen sträcker sig, ligger däri ett starkt skäl för att panträtt skall kunna upplåtas i endast en av

gemensamt intecknade fastigheter. Enligt det förslag till lagstiftning om exekution i fast egendom, som nyligen framlagts av lagberedningen, skall något hinder icke föreligga för borgenär att på angivet sätt vända sig mot endast en av fastigheterna. Lagrådet anser, att om denna lösning också blir lagstiftarens slutgiltiga, övervägande skäl talar för ståndpunkten att, även om samtliga fastigheters ägare icke medverkat vid pantsättningen, denna får verkan beträffande de fastigheter vilkas ägare deltagit däri.

I samband med det slutliga ställningstagandet till de exekutionsrättsliga reglerna — och enligt lagrådets mening därmed även till den föreliggande frågan om partiell pantsättning av pantbrev — torde få övervägas om en sådan partiell pantsättning kan förenas med ordalagen i 1 § eller om ett förtydligande av lagrummet bör ske.

I fråga om den närmare utformningen av förevarande stadganden må framhållas, att det fastighetsvärde som genom inteckningen utbrytes skall anges genom att inteckningen enligt förslaget skall avse visst penningbelopp samt att detta förhållande synes vara av den grundläggande betydelse att det bör komma till uttryck redan i de inledande bestämmelserna. Omformuleras bestämmelserna i förevarande paragrafer så att grundläggande regler om inteckning och pantbrev upptages, bör stadgandet som innefattar definition på gemensam inteckning jämkas och anpassas till nyss nämnda regler. Definitionen på begreppet ägarhypotek torde böra något förtydligas.

Under åberopande av det anförda förordar lagrådet, att såsom ett första stycke i 1 § upptages bestämmelser, att ägare av fastigheten, som vill upplåta panträtt i denna till säkerhet för fordran, äger i den ordning 22 kap. anger hos inskrivningsmyndighet erhålla inskrivning i fastigheten av visst penningbelopp (inteckning) samt att myndighetens bevis om inskrivningen kallas pantbrev. Andra stycket av 1 § torde böra upptaga bestämmelser av innehåll, att inteckning kan enligt vad som sägs i 22 kap. beviljas i flera fastigheter (gemensam inteckning) samt att gemensam inteckning också kan uppkomma genom att intecknad fastighet delas. I ett första stycke av 2 § bör anges, att panträtt upplåtes genom att fastighetens ägare överlämnar pantbrevet såsom pant för fordringen. Hänvisningen till de närmare reglerna om ägarhypoteket kan upptagas i ett andra stycke av 2 § och erhålla lydelsen, att bestämmelser om fastighetsägarens rätt när pantbrev ej eller endast delvis utnyttjats för pantsättning (ägarhypotek) finns i 9 §.

Med hänsyn till att förevarande två paragrafer — särskilt om de utformas enligt lagrådets förslag — ger de grundläggande reglerna om panträttsupplåtelse, kan rubriken framför paragraferna lämpligen erhålla lydelsen »Upplåtelse av panträtt».

3 §.

Enligt förslaget omfattar borgenärens rätt till betalning ur den intecknade fastigheten det i pantbrevet angivna beloppet jämte visst tillägg därtill. Tilllägget avses emellertid skola få tagas i anspråk endast i den mån det i pant-

brevet angivna beloppet icke förslår till betalning av fordringen och därjämte blott för betalning av vissa biförpliktelser, nämligen ränta, skadestånd på grund av förtida betalning och kostnader i anledning av fordringsförhållandet.

Förutsättningen för att tillägget över huvud skall få utnyttjas är givetvis, att fastigheten verkligen svarar för de nämnda biförpliktelserna. Huruvida så är förhållandet får avgöras med ledning av innehållet i pantförskrivningen. Att i fall då gäldenären själv är pantsättare pantförskrivningen presumeras avse jämväl ränta torde såsom departementschefen anmärkt vara en allmänt omfattad mening. Någon erinran synes icke böra göras mot att — under samma förutsättning — låta presumtionen gälla även övriga här avsedda biförpliktelser. Situationen ter sig möjligen annorlunda, då fastighetsägaren ställt pantbrevet som säkerhet för annans skuld. Även i sådana fall måste pantsättningens omfattning avgöras genom tolkning av pantförskrivningsavtalet. Huruvida biförpliktelserna uttryckligen angetts i pantförskrivningen eller ej är därför icke i och för sig — såsom motiven närmast synes ge vid handen — avgörande för dennas omfattning.

I förevarande paragraf beröres blott det enkla fall, då ett pantbrev svarar mot en fordran. I motiven behandlas därjämte det fall, då en andrahandspantsättning föreligger. Andrahandspanthavaren skall enligt dessa få taga i anspråk vad som återstår av pantbrevet, sedan den förste panthavarens fordran till både kapital och ränta m. m. täckts, varvid i enlighet med den i paragrafen angivna regeln pantbrevets belopp i första hand skall tagas i anspråk. Andrahandspanthavaren kan således komma i åtnjutande av panten endast i den mån pantbrevets belopp överskjuter den förste panthavarens hela fordran. Till hans förfogande står det överskjutande beloppet jämte tillägg, beräknat på den del av hans kapitalfordran, som ryms inom nämnda belopp.

Däremot har icke närmare berörts hur man skall förfara, då en borgenär fått flera pantbrev såsom pant för en fordran eller då ett pantbrev lämnats som pant för flera fordringar hos samme borgenär. I dessa fall synes det ligga närmast till hands att, om annat icke framgår av avtalet mellan kontrahenterna, låta borgenären få bestämma hur panten skall tagas i anspråk och således ge honom möjlighet att utnyttja pantbrevsbelopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen. Efterföljande borgenär har uppenbarligen att räkna med att tilläggen till pantbrev med bättre förmånsrätt än hans kan komma att tagas i anspråk fullt ut. Påkallar exekutionsrättsliga synpunkter en annan ordning, torde prövningen av härför erforderliga bestämmelser böra ske i samband med att ställning tages till exekutionslagstiftningen.

Vad angår utformningen av lagtexten torde denna i anslutning till förslaget böra inledas med huvudregeln att borgenären äger att ur influtna medel få betalning för sin fordran intill pantbrevets belopp. I fortsättningen

torde böra, likaledes direkt, utsägas att i den mån vad sålunda utgår ej förslår till hela fordringens täckande, ur medlen får genom tillägg utgå betalning för ränta och andra biförpliktelser. Till sist torde regeln om maximering av tillägget böra upptagas. Förevarande paragraf torde alltså, efter vidtagande därjämte av vissa andra smärre jämkningar av redaktionell natur, kunna givas förslagsvis följande lydelse:

3 §. När myndighet vid utsökning eller eljest fördelar medel mellan rättsägare i fastighet, äger borgenär att för fordran, som är förenad med panträtt i fastigheten, med den företrädesrätt inteckningen enligt lag medför erhålla 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 skola fördelas.

7 §.

Enligt 1 § upplåtes panträtt i fastighet till säkerhet för fordran genom att fastighetens ägare till borgenären överlämnar pantbrev såsom pant för fordringen. Medan det för att uttaga pantbrev kräves, att sökanden har lagfart på fastigheten, kan panträtt oavsett lagfart upplåtas av den som är rätt ägare till fastigheten. Såsom departementschefen framhållit kan man emellertid icke nöja sig med regeln i 1 §. Hänsyn till omsättningens säkerhet medför, att panträttsupplåtelse av annan än rätte ägaren stundom måste tillerkännas laga verkan. I förevarande paragraf behandlas vissa fall av sådan konkurrens mellan panträttsupplåtelse och överlåtelse av äganderätt.

Första stycket av paragrafen reglerar det fall då panträttsupplåtaren överlåtit fastigheten före upplåtelsen. Innan nye ägaren sökt lagfart på sitt fång, framstår förre ägaren i förhållande till tredje man såsom legitimerad att ingå avtal rörande fastigheten. Först genom nye ägarens lagfart försvinner denna legitimation. Upplåter förre ägaren dessförinnan panträtt, skall enligt förslaget upplåtelsen bli gällande under förutsättning att borgenären är i god tro. Denna regel står i överensstämmelse med vad som för närvarande gäller rörande förre ägarens möjlighet att förfoga över fastigheten. Motiven synes ge vid handen, att regeln tar sikte på den situationen att förre ägaren har lagfart på sitt fång. Den torde emellertid gälla, även om så ej är fallet men förre ägaren likväl framstår som ägare av fastigheten. Att också nye ägaren kan med laga verkan upplåta panträtt följer av 1 §.

I paragrafens andra stycke behandlas en viss situation, då tvesalu föreligger. Någon uttömmande reglering av tvesalufallen har icke skett, och det kan därför vara föremål för tvekan, vem som kan upplåta panträtt, innan

någon av förvärvarna sökt lagfart. Att förre ägarens ställning är densamma som i det i första stycket avsedda fallet och att denne således med laga verkan kan upplåta sådan rätt är uppenbart. Såsom närmare kommer att utvecklas under 17 kap. — vari vissa konkurrenssituationer behandlas — torde det också få anses klart, att den i tiden förste förvärvaren är behörig jämlikt stadgandet i 1 §. Däremot kan den senare förvärvarens ställning möjligen synas oviss. Eftersom det i den angivna situationen ännu icke är avgjort, vilket av förvärven som skall få företräde framför det andra, torde emellertid i anslutning till den grundtanke på vilken reglerna om företrädesrätt bygger även den senare förvärvaren skola ha behörighet att upplåta panträtt. Den skillnaden föreligger dock enligt förslaget, att panträttsupplåtelse av den senare förvärvaren blir gällande endast om borgenären är i god tro rörande det tidigare förvärvet. Den senare förvärvarens behörighet bör direkt framgå av lagtexten. En bestämmelse härom synes lämpligen böra fogas till första stycket som en andra punkt.

I och med att någon av förvärvarna söker lagfart, förändras situationen. Förre ägarens formella legitimation upphör. Genom lagfarten blir vidare avgjort, vilket förvärv som skall få företräde. Den förvärvare, som icke sökt lagfart, kan därefter icke göra sitt förvärv gällande, och hans behörighet att upplåta panträtt har därmed upphört. Ett undantag finns dock härifrån. Är det den senare förvärvaren, som först sökt lagfart, men var han icke i god tro beträffande det tidigare förvärvet, kommer jämlikt företrädesbestämmelserna i 17 kap. hans förvärv likväl att få vika. En sådan lagfart kan därför icke ha någon inverkan på den tidigare förvärvarens ställning. I ondtrosfallet kan denne trots lagfarten göra sitt förvärv gällande. Han kan därför fortfarande upplåta panträtt, och denna blir giltig även om borgenären känner till lagfarten. Ej heller stärker lagfarten ställningen för de upplåtelser, som den senare förvärvaren därefter gör. Liksom före lagfarten måste den, till vilken han upplåter panträtt, vara i god tro för att upplåtelsen skall gälla; lagfarten ensam föranleder ju icke att förvärvet skall vinna företräde. Söker även den tidigare förvärvaren lagfart, förändras därmed rättsläget såtillvida att den senare förvärvaren förlorar den legitimation som grundas på hans förvärv. En följd härav skulle vara att en i detta läge av den senare förvärvaren gjord panträttsupplåtelse saknade verkan, även om borgenären var i god tro rörande den tidigare äganderättsöverlåtelsen. Enligt andra stycket i förslaget tillerkännes emellertid en dylik upplåtelse giltighet. Förutsättningar för att god tro skall kunna anses föreligga torde dock sällan vara för handen, bl. a. därför att det såsom departementschefen framhållit sannolikt skulle ställa sig svårt att bortse från att borgenären ur fastighetsboken kunnat inhämta upplysning om pantsättarens bristande befogenhet att förfoga över pantbrevet. Behovet av bestämmelsen torde därför var så ringa, att den i enkelhetens intresse kan utgå.

I förevarande paragraf har till behandling upptagits endast fall av kon-

kurrens mellan panträttsupplåtelse och förvärv genom överlåtelse, dvs. genom köp, byte eller gåva. Av 17 kap. 11 § framgår emellertid, att också de familjerättsliga och andra förvärv, som där omnämnes, i vissa situationer kan komma i betraktande, då det gäller att bestämma företrädesrätt, och avsikten torde vara att de i paragrafen givna reglerna skall i sådana situationer bli tillämpliga på dessa förvärv. Ett uttryckligt stadgande därom bör intagas i ett nytt andra stycke i paragrafen.

Beaktas vad lagrådet förordat i det föregående, kan förevarande paragraf — med viss redaktionell jämkning av första punkten — lämpligen erhålla följande lydelse:

7 §. Har fastighet överlåtits och har förre ägaren innan nye ägaren sökt lagfart upplåtit panträtt i denna, 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, skall vad nu sagts äga tillämpning i fråga om upplåtelse som den senare förvärvaren gjort innan den tidigare förvärvaren sökt lagfart.

Första stycket skall äga tillämpning även i det fall att fastigheten övergått genom sådant förvärv som avses i 17 kap. 11 §.

8 §.

Enligt lagrådets mening föreligger ej anledning till saklig erinran mot att panträttsupplåtelse i de fall som anges i förevarande paragraf blir utan verkan. Däremot kan utformningen av reglerna ej anses helt invändningsfri. Enligt 1 § skall panträttsupplåtelse göras av fastighetens ägare. Då den som frånvinnes en fastighet efter klander ej torde vara att anse som ägare i den mening 1 § har, följer redan av 1 § att av honom gjord panträttsupplåtelse saknar verkan. Regeln i förevarande paragrafs första stycke är därför strängt taget obehövlig. Vad nu sagts gäller också den i andra stycket upptagna situationen då ett fastighetsförvärv återgår såsom ogiltigt. I det fall åter att fastighetsförvärvet häves av överlåtaren kan göras gällande, att förvärvaren intill dess att hävandet skett är att betrakta som ägare. Med detta betraktelsesätt är förslagets för detta fall upptagna regel erforderlig och synsättet medför, att panträttsupplåtelse av förvärvare, som själv hävt sitt förvärv, blir gällande utan att någon särskild regel därom upptages. Trots de invändningar som enligt vad i det föregående sagts kan riktas mot paragrafen anser sig lagrådet kunna underlåta att föreslå omarbetning av den, eftersom det kan vara av visst värde att i lagtexten kommer till direkt uttryck den verkan på panträttsupplåtelser som följer av frånvinnande efter klander och återgång på grund av ogiltighet.

Andra stycket andra punkten av förevarande paragraf har samband med 4 kap. 31 § och uttryckssätten i paragraferna torde böra överensstämma. Med hänsyn till vad lagrådet föreslagit beträffande angivna lagrum och för

att därjämte framhäva att punkten innefattar undantag från bestämmelsen i styckets första punkt förordas, att nu förevarande punkt erhåller den lydelsen, att 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, upplåtelsen dock gäller, såvida den icke skett efter det att talan väcktes.

Slutligen vill lagrådet beträffande rubriken till 7 och 8 §§ ifrågasätta, om icke denna bör få en lydelse, som bättre svarar mot paragrafernas innehåll, förslagsvis »Upplåtelse av panträtt i vissa fall».

9 §.

Första stycket inledes med en regel, enligt vilken ägarhypotek föreligger när pantbrev icke utnyttjats för upplåtelse av panträtt. Denna regel inbegriper i själva verket det i fortsättningen särskilt angivna fallet att panträttsupplåtelse är utan verkan mot fastighetsägaren. Utöver den jämkning som föranledes härav förordas några redaktionella ändringar, innefattande bl. a. att andra stycket sammanföres med första stycket, så att paragrafen får lyda förslagsvis:

9 §. Om pantbrev icke överlämnats såsom pant för fordran, är fastighetens ägare berättigad att vid sådan fördelning som avses i 3 § med den företrädesrätt inteckningen enligt lag medför erhålla tilldelning ur medlen med pantbrevets belopp. Har pantbrev överlämnats såsom pant för fordran men understiger fordringen pantbrevets belopp, är fastighetsägaren berättigad att ur medlen erhålla skillnaden.

10 §.

Såsom allmän grundsats gäller f. n., att beviljande av inskrivning icke har betydelse för det bakomliggande rättsförhållandet. Tvist om detta kan följaktligen prövas utan hinder av inskrivningsbeslutet. Beslutet kan icke blott angripas besvärsvägen utan även bli utan verkan till följd av det materiellträttsliga avgörandet. Angivna grundsats har kommit till uttryck i förslagets 19 kap. 16 §.

Genom att i förslaget panträttens uppkomst är helt skild från inteckningsförfarandet föreligger icke längre något omedelbart samband mellan det materiella rättsförhållandet och inteckningen och utrymme saknas alltså för den angivna grundsatsen såvitt angår inteckning. En inteckning torde således enligt förslaget kunna angripas endast i den form att talan föres mot inskrivningsmyndighetens beslut. Vid sådant förhållande är bestämmelsen i förevarande paragraf onödig och kan möjligen föranleda det missförståndet att besvärsrätt vore utesluten. Lagrådet föreslår därför, att paragrafen utgår, varav följer att paragrafnumreringen måste ändras.

11 och 12 §§.

I dessa paragrafer meddelas bestämmelser om när inteckning blir helt eller delvis utan verkan till följd av exekutivt förfarande beträffande intecknad egendom. Regleringen av dessa frågor måste ske under hänsynstagande till hur det exekutiva förfarandet är ordnat. De föreslagna bestämmelserna torde i stort sett vara inriktade på att passa för exekutionsreglerna i deras vid tiden för remissen gällande utformning. Vid granskning av förslaget med utgångspunkt härifrån synes i sak ej finnas anledning till erinran.

Emellertid pågår arbete för reformering av utsökningsrätten. Departementschefen har redan vid remissen förutsett, att förevarande regler med hänsyn härtill kan behöva omprövas. Efter förslag av lagberedningen har utsökningslagen ändrats bl. a. genom lag den 12 maj 1967, varigenom utsökningslagen anpassats till bl. a. den nya lagstiftningen om vad som är fast egendom. Vidare har lagberedningen nyligen framlagt förslag till ytterligare ändringar i utsökningslagen och till lag om exekutiv försäljning av fast egendom. Dessa förslag har nära samband med reglerna om panträtt i det remitterade förslaget. Vad sålunda förekommit kan medföra, att regleringen av frågan om intecknings verkan efter exekution kan behöva tagas upp på nytt. Härtill kan ej tagas närmare ställning redan nu. Den vidare sakliga granskning från lagrådets sida som må vara erforderlig torde därför böra ske senare i annat sammanhang.

Emellertid må anmärkas, att det för lagrådet framstår som sannolikt att det vid utformningen av de exekutionsrättsliga reglerna visar sig erforderligt att vidtaga vissa jämkningar i förevarande bestämmelser. Det gäller exempelvis föreskriften att om en av två gemensamt intecknade fastigheter säljes, fastigheten ej vidare svarar för inteckningarna. Regeln medför, att om från en fastighet skett en avstyckning, som är subsidiärt ansvarig för inteckningarna i stamfastigheten, och den exekutiva försäljningen avser endast stamfastigheten, samtliga fordringar med panträtt, också då denna grundar sig på bottenінteckningarna, måste betalas kontant; eftersom inteckningen upphör, är ju avräkning utesluten.

I redaktionellt hänseende torde 11 § kunna förenklas. I detta syfte förordas följande lydelse:

11 §. Avser inteckning endast en fastighet och säljes fastigheten på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, utan verkan till den del pantbrevets belopp enligt borgenärsförteckningen icke täckes av köpeskillingen.

Svara flera fastigheter gemensamt för inteckning och säljas fastigheterna på exekutiv auktion vid gemensamt utrop utan föregående särskilda utrop, äger första stycket motsvarande tillämpning. Sker försäljningen sedan särskilda utrop förekommit, förlorar inteckningen sin verkan. Säljes endast någon eller några av fastigheterna, blir inteckningen såvitt angår försåld

fastighet helt utan verkan och såvitt angår annan fastighet utan verkan till den del pantbrevets belopp utgått ur köpeskillingen.

13 och 14 §§.

Enligt lagrådets mening skulle bestämmelserna i förevarande paragrafer vinna i tydlighet med förslagsvis följande utformning:

13 §. Avstås intecknad fastighet eller område av sådan fastighet på grund av expropriation eller liknande tvångsförvärv, är inteckningen, i vad avser den inlösta egendomen, helt utan verkan sedan inlösen fullbordats och, såvitt angår annan av inteckningen besvärad egendom, utan verkan till belopp som vid fördelning av medel i anledning av tvångsförvärvet utfallit på pantbrevets belopp.

Vad i första stycket sagts om verkan av fördelning av medel på grund av tvångsförvärv skall ej gälla, 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 eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

14 §. Har myndighet i annat fall än som avses i 11—13 § fördelat medel mellan rättsägare i intecknad fastighet, är inteckningen utan verkan i den mån betalning utfallit på pantbrevets belopp. Härvid skall bestämmelsen i 13 § andra stycket äga motsvarande tillämpning.

15 §.

Med den utformning stadgandet erhållit i det remitterade förslaget skulle — uppenbarligen mot vad som är avsett — regeln om utsträckning av inteckningens omfattning ej bli tillämplig i det fall att fastighet, som är intecknad, sammanlägges med del av ointecknad fastighet. Lagrådet förordar, att stadgandet erhåller den avfattningen, att om fastighet eller del av fastighet sammanlägges med annan fastighet eller fastighetsdel, inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna skall omfatta hela den nybildade fastigheten.

16 §.

Det kan synas tveksamt huruvida paragrafen, i vad den innebär att en förändring av en inteckning genom inskrivningsbeslut medför att dess pantbrev skall anses undergå en motsvarande ändring, har sin rätta plats i förevarande kapitel. När den grundläggande regeln om pantbrev upptagits i 22 kap., kunde synas naturligt att i det sammanhanget också ge reglerna om återverkningarna av en inteckningsändring med avseende på pantbrevet. Som ett skäl till att likväl reglera frågan i förevarande kapitel kan dock åberopas, att förslaget uppenbarligen utgår från att inteckningen jämte pantbrev samt

panträtten följes åt, så att en ändring till belopp eller omfattning beträffande inteckningen med pantbrev motsvaras av en ändring i panträtten. För en sådan överensstämmelse är också sörjt genom de inskrivningsrättsliga reglerna, som innebär att en förändring i fråga om en inteckning i princip ej kan ske utan att åtgärden godkänts av varje intressent, vars ställning kan tänkas bli försämrad genom åtgärden. Om det emellertid skulle inträffa, att ett inteckningsbeslut kommer till stånd utan vederbörligt godkännande, måste dock trots detta beslutet medföra en däremot svarande ändring i fråga om panträtten. Skyddet för den vars ställning obehörigen försämrats genom inskrivningsbeslutet får sökas i den talerätt han har mot beslutet och den ersättningsrätt som kan föreligga enligt 19 kap. 19 §.

Ur formell synpunkt torde paragrafens första stycke böra omarbetas och förslagsvis få lydelsen, att om inteckning blir utan verkan, även pantbrevet är utan verkan samt att om eljest inteckning till belopp eller omfattning ändras, pantbrevet erhåller verkan i enlighet med inteckningens ändrade innehåll.

17 §.

Avsikten torde vara att den här stadgade ansvarsfördelningen skall gälla endast för inteckning, som beviljats i flera fastigheter; motsvarande bestämmelser för annan gemensam inteckning ges i 18 §. Det förordas, att inledningsorden i 17 § jämkas i överensstämmelse härmed.

Paragrafen motsvarar 32 § inteckningsförordningen och överensstämmer i sak med denna utom såtillvida, att regeln att ansvarigheten i första hand skall bestämmas efter de i inteckningshandlingen utsatta värdena uteslutits och i stället den supplementära regeln om taxeringsvärden såsom avgörande för ansvarsfördelningen gjorts till huvudregel. Endast om taxeringsvärde icke finnes för alla de gemensamt intecknade fastigheterna skall andra värden gälla och då de värden som utmätningsmannen åsätter fastigheterna enligt utsökningslagen.

Den 20 oktober 1966 remitterades till lagrådet förslag till lag om ändring i utsökningslagen m. m., avseende bl. a. följdlagstiftning i anledning av att kretsen av egendom, som är att anse som fast, genom den nya lagen om vad som är fast egendom utvidgats till att omfatta s. k. industritillbehör. I denna remiss ingick förslag till vissa ändringar i 32 § inteckningsförordningen. Vid den paragrafen anförde lagrådet i sitt yttrande bl. a., att regeln om fördelning av ansvaret efter de taxeringsvärden, som gällde året näst före den tid då inteckningen söktes, ej tog hänsyn till förändringar, som inträffat i fråga om fastigheterna under tiden från det att taxeringsvärdena åsattes och till dess att inteckning söktes. Regeln var därför ej tillfredsställande. Genom ändring av 4 § kommunalskattelagen hade givits en regel, att avgörande för vad som är fast egendom fortfarande skulle vara 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Sådan maskinutrustning på en

fastighet, som civilrättsligt kom att utgöra tillbehör till fastigheten och alltså omfattades av fastighetspant, skulle följaktligen ej beaktas vid bestämmande av fastighetens taxeringsvärde. I dessa fall kom taxeringsvärdet att vara missvisande. Regeln måste därför enligt lagrådets mening anses bristfällig. Av närmare angivna skäl, däribland att regeln blott var supplementär, fann lagrådet emellertid att regeln kunde godtagas. Till stöd härför kunde enligt lagrådet därutöver anföras, att om — såsom förutskickats vid antagandet av den nyss angivna regeln i kommunalskattelagen — det skatterättsliga fastighetsbegreppet tämligen snart bringades att överensstämma med det civilrättsliga, den genom tillbehörsreformen åstadkomna ökningen av regelns brister blev av relativt kort varaktighet. De med den nyss omnämnda remissen åsyftade lagförslagen förelades riksdagen genom propositionen 1967: 16. Därvid anförde departementschefen, att avsikten var att förslag till nya regler om det skatterättsliga fastighetsbegreppet skulle läggas fram i god tid före nästa allmänna fastighetstaxering.

Såsom framgår av det föregående föreslås nu, i olikhet mot vad som var fallet då lagrådets ovan angivna yttrande avgavs, som huvudregel att taxeringsvärdet skall ligga till grund för bestämmandet av ansvarsfördelningen mellan flera gemensamt intecknade fastigheter. För att denna ordning skall kunna tillämpas torde på grund av vad lagrådet anfört i sagda yttrande vara nödvändigt, att sådant taxeringsvärde finns som avser vad som inbegripes under det civilrättsliga fastighetsbegreppet. Kan ej påräknas att vid balkens införande finns bestämmelser om så beskaffat taxeringsvärde, bör enligt lagrådets mening ansvarsfördelningen regleras på annat sätt än som föreslås i förevarande paragraf.

18 §.

Reglerna i andra stycket om den ordning i vilken flera avstyckade fastigheter skall svara är tydligen avsedd att vinna tillämpning, oavsett om äganderättsövergången skett genom överlåtelse eller annat fång. De båda sista punkterna i stycket bör omformuleras så att detta framgår, t. ex. sålunda:

Har lagfart sökts på samma inskrivningsdag eller har lagfart icke sökts 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 17 §.

19 §.

Bestämmelserna i framför allt andra stycket av denna paragraf har så nära samband med utformningen av de blivande exekutionsreglerna, att det enligt lagrådets mening bör anstå med granskningen av paragrafen tills dessa föreligger.

7 KAP.

1 §.

Inom balkens ram avses att reglera sådana rättsförhållanden som grundar sig på avtal inom förmögenhetsrättens område. Denna avgränsning, som i fråga om exempelvis köp, byte och gåva samt panträtt kan anses framgå av de för dessa institut föreslagna bestämmelserna, bör komma till uttryck även beträffande alla i 7 kap. behandlade rättigheter. Lagrådet förordar därför, att första stycket i förevarande paragraf ges den lydelsen, att kapitlet avser arrende, hyra, tomträtt och annan genom avtal upplåten nyttjanderätt, servitut som upplåtits genom avtal och samfällighetsrätt.

3 §.

De rättigheter som omtalas i denna paragraf är, möjligen med något undantag, till sin natur sådana att de kan vara upplåtna antingen till viss person, i vilket fall de är att hänföra till nyttjanderätter, eller till förmån för viss fastighet, varvid de utgör servitut. Bestämmelserna i paragrafen torde emellertid, i likhet med motsvarande stadganden i 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen och i lagberedningens förslag, avse endast nyttjanderätter. Denna begränsning framgår av nyttjanderättslagen och lagberedningens förslag, i vilka rättigheten karakteriseras såsom upplåten åt annan. Uttrycket »åt annan» har fått utgå i det remitterade förslaget. För undvikande av missförstånd bör uttrycket behållas. Lagrådet förordar härutöver vissa närmast redaktionella jämkningar, som delvis ansluter till lagberedningens förslag, samt föreslår, att paragrafen får följande lydelse:

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 §.

Sedan lagen den 4 juni 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord upphört att gälla med utgången av juni 1968, torde undantaget för åborätt i förevarande paragraf böra utgå.

5 §.

Bestämmelserna i paragrafen angår ej tomträtt. Detta bör enligt lagrådets mening framgå av lagtexten, exempelvis genom att paragrafen inledes med orden »Avtal om upplåtelse av annan nyttjanderätt än tomträtt».

Departementsförslaget torde, i likhet med lagberedningens förslag, avse att, om en och samma upplåtelse gäller både mark utom och mark inom

stadsplan, den för sistnämnda mark stadgade upplåtelsetiden skall äga tillämpning på upplåtelsen i dess helhet. Enligt lagrådets mening saknas dock tillräckliga skäl för en sådan utvidgning av tillämpningsområdet för den kortare maximitiden. Särskilt i fall då marken utom stadsplan är den väsentliga delen framstår en dylik utvidgning som omotiverad. Lagrådet vill i stället förorda, att den för vartdera markslaget stadgade upplåtelsetiden får gälla även när upplåtelsen avser båda slagen av mark. Det torde få överlåtas åt rättspraxis att lösa de svårigheter som kan följa av att en enhetlig maximitid icke blir gällande. Lagrådet föreslår därför, att regeln i första stycket andra punkten får lydelsen, att upplåtelse av tomt eller annat område inom stadsplan dock ej är bindande längre än tjugofem år. Detta förslag föranleder en mindre redaktionell jämkning i följande punkt.

Tredje stycket andra punkten bör lämpligen formuleras så, att första stycket förklaras ej heller inverka på arrendators optionsrätt enligt lag. Regeln bör med hänsyn till de under år 1968 genomförda ändringarna i nyttjanderättslagen utsträckas att avse även arrendators och hyresgästs rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

I fjärde stycket stadgas, att om fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren i där angivet fall vill frånträda avtalet, han skall underrätta den andre därom. Verkan av utebliven underrättelse är emellertid ej reglerad i förslaget. Vid sådant förhållande och då frågan om upphörande av arrende och hyra vid maximitidens utgång torde komma att — i likhet med vad som redan gäller enligt 1968 års ändringar i nyttjanderättslagen — regleras i de blivande kapitlen om dessa rättsinstitut, anser lagrådet att det föreslagna stycket bör utgå ur paragrafen.

6 §.

I förevarande paragraf avses att ange, att någon viss maximitid för upplåtelse av servitut eller samfällighetsrätt ej finns. Då lagstiftningen har som utgångspunkt att avtalsfrihet råder, om ej annat stadgas, torde regeln i själva verket vara obehövlig. I tydlighetens intresse kan dock bestämmelsen ha visst värde. För att förhindra felläsningen att upplåtelse av ifrågavarande art alltid skall vara till tiden obegränsad torde dock regeln böra ges den utformningen att upplåtelsen får ske utan begränsning till tiden.

7 och 8 §§.

Utformningen av bestämmelserna rörande verkan av förlängning av upplåtelsetiden och av andra ändringar i upplåtelseavtalet medför betydelsefulla konsekvenser. Med hänsyn härtill och till att tvekan torde föreligga rörande innebörden i vissa hänseenden av gällande rätt härvidlag är det såsom departementschefen framhållit angeläget att söka åstadkomma en så klar och enkel lösning som möjligt av hithörande frågor. I detta sammanhang må emellertid erinras om att i den nya hyreslagstiftningen frågan

om verkan av ändringar i upplåtelseavtal lösts efter delvis andra linjer än de som föreslås här; en inom ramen för hyreslagstiftningens tvingande regler vidtagen ändring skall, även om den tillkommit genom överenskommelse, icke anses såsom en ny upplåtelse. Departementschefen har i sistnämnda lagstiftningsärende anmärkt detta och framhållit, att det torde finnas anledning att återkomma till frågan i samband med att förslag läggs fram om att infoga de hyresrättsliga bestämmelserna i jordabalken.

Ett ändringsavtal karakteriseras enligt lagberedningen av att det i ett eller annat hänseende innebär en modifikation av ett tidigare grundlagt rättsförhållande, som förutsättes alltjämt skola bestå, ehuru med delvis ändrat eller nytt innehåll. Från avtalsrättslig synpunkt är konsekvensen härav, att ändringsavtalet är oskiljaktigt förenat med huvudavtalet och tillsammans med detta utgör grundval för ett enhetligt rättsförhållande. Lagberedningen har framhållit, att det uppenbarligen skulle vara till fördel, om huvudavtal och ändringsavtal även från sakrättslig synpunkt kunde hållas samman som en enhet. Hänsyn till tredje mans berättigade intressen gör emellertid en sådan anordning i många fall omöjlig att genomföra. Huvudavtalet och ändringsavtalet måste därför i sakrättsligt hänseende ofta skiljas åt.

Den reglering av hithörande spörsmål, som förevarande paragrafer innefattar, tar främst sikte på ändringsavtalens sakrättsliga konsekvenser. Därvid skiljes mellan, å ena sidan, överenskommelser som avser förlängning av upplåtelsetiden med stöd av en klausul därom i det ursprungliga upplåtelseavtalet samt, å andra sidan, förlängningsavtal utan sådant stöd ävensom överenskommelser om ändring av upplåtelsevillkoren i annat hänseende. Förlänges en upplåtelse med tillämpning av en klausul, som ingår i upplåtelseavtalet, anses den ursprungliga upplåtelsen alltjämt bestå; i sådant fall kan nämligen förlängningstiden på grund av klausulen sägas ha redan från början omfattats av avtalet. Med dylik förlängning jämställes enligt lagförslaget förlängning, som grundar sig på bestämmelse i lag. I övriga fall anses förlängning av eller ändring i upplåtelseavtalet medföra, att ny upplåtelse kommer till stånd. Vissa specialregler föreslås dock i 12 och 13 §§ i fråga om verkan av dylika nya upplåtelser mot ny ägare av fastigheten.

Den avvägning mellan rättighetshavarens och tredje mans intressen, som den föreslagna gränsdragningen innefattar, synes i princip riktig. Såsom lagrådet nyss framhållit kommer emellertid framdeles ytterligare överväganden att bli nödvändiga med anledning av den nya hyreslagstiftningen. Så kan antagas även bli fallet, när förslag framlägges till närmare bestämmelser rörande arrende. Medan det beträffande förlängning på grund av prolongationsklausul redan nu står klart, att den i 7 § föreslagna regleringen därom bör lagfästas, är det vanskligt att under angivna omständigheter för närvarande taga slutlig ställning till frågan huru gränsen i övrigt bör dragas mellan å ena sidan fall då den gamla upplåtelsen skall anses bestå och å andra

sidan fall då ny upplåtelse är för handen. Vanskligheten gäller särskilt de fall när förlängning sker genom överenskommelse men denna ansluter sig till lagens regler om rätt till förlängning. Enligt lagrådets mening bör därför granskningen av reglerna i 7 och 8 §§ anstå till dess förslag till de särskilda kapitlen om hyra och arrende föreligger. En nackdel med att uppskjuta granskningen av dessa regler skulle vara att de bildar bakgrunden till specialstadgandena i 12 och 13 §§. Lagrådet föreslår emellertid i det följande, att dessa stadganden utmönstras.

9 §.

Syftet med bestämmelsen i förevarande paragraf är endast att utsäga, att där avsedd överenskommelse icke grundar någon sakrätt i egendomen. Att överenskommelsen likväl kan ha rättsverkningar parterna emellan är uppenbart och framhålles även i motiven. Den föreslagna avfattningen av paragrafen ger emellertid ingen antydan om begränsningen i bestämmelsens räckvidd. Vad som åsyftas synes komma till bättre uttryck, om paragrafen erhåller den lydelsen, att avtal som innebär att i detta kapitel avsedd rättighet skall åtnjutas i andel i fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, ej har verkan såsom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt.

Det må även anmärkas, att en regel av detta innehåll bättre än förslagets bestämmelse går att förena med stadgandena i 23 kap. 2 och 3 §§. Av dessa framgår nämligen, att om en andel i fastigheten överlåtits under villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning, en ansökan om inskrivning av upplåtelse i den överlåtna andelen eller i den andel säljaren har kvar ej skall avslås utan vilandeförklaras. Om, såsom närmast följer av förevarande bestämmelses lydelse i det remitterade förslaget, en dylik upplåtelse redan från början är ogiltig, synes emellertid svårt att vid tillämpning av 23 kap. 2 och 3 §§ nå annat resultat än att ansökningen skall avslås enligt 23 kap. 2 § punkt 9. Annorlunda ställer sig saken med lagrådets förslag till formulering, enligt vilket avtalet i och för sig är giltigt, låt vara att frågan om sakrättslig verkan skall inträda är beroende av om utbrytning kommer till stånd.

I anslutning till det sagda synes vidare rubriken böra ändras till »Hinder mot andelsupplåtelse».

10—16 §§.

Enligt gällande rätt är huvudregeln, att om en fastighet överlåtes, nyttjanderätt eller servitut som upplåtits i den ej är gällande mot nye ägaren. Motsatsen gäller dock, såframt vid överlåtelsen skett förbehåll om rättighetens bestånd eller rättigheten på grund av inteckning eller inskrivning fortfarande skall gälla eller, när fråga är om arrende eller hyra, avtalet är skriftligt och tillträde skett före överlåtelsen. Undantagen är så omfattande

att i själva verket undantagsfallen är vida vanligare än de fall vilka kommer under vad som förut betecknats som huvudregeln.

I det remitterade förslaget har i enlighet med vad lagberedningen förordat upptagits ytterligare ett fall då rättigheten skall gälla mot ny ägare, nämligen då denne vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen. Goda skäl har anförts för att införa en sådan regel. Det må emellertid framhållas, att tillämpningen av en regel med dylikt innehåll måste bli obestämd och svävande. Skall en rättighet gälla mot ny ägare på grund av inskrivning, kan tvekan knappast råda om vilken rättighet det är fråga om och om dennas innehåll. När förbehåll om en rättighets bestånd göres, är naturligt att anse förbehållet gälla rättigheten sådan den verkligen är, även om förbehållet så utformats att den nye ägaren icke därigenom fått vetskap om upplåtelsens omfattning i alla dess detaljer. Vanskligare synes vara att ange i vad mån den nye ägaren är bunden, när bundenheten grundas på hans onda tro och han fått kännedom om upplåtelsen i visst avseende men ej i andra. Leder bedömningen till att nye ägarens onda tro endast gäller vissa moment i upplåtelsen, uppkommer spörsmålet om och i vad mån upplåtelsen skall bestå. Anses rättigheten skola bestå endast i viss del, är frågan huruvida rättighetshavaren skall vara bunden vid det sålunda stympade avtalet. Ledning för besvarandet av nu antydda spörsmål lämnas ej i remissprotokollet utan frågorna får anses överlämnade till rättspraxis att lösa. Med hänsyn till vad nu anförts måste utvidgningen av undantagsfallen till att gälla även ondtrossituationerna inge vissa betänkligheter. Dessa kan dock ej anses vara av den styrka att de väger tyngre än skälen för införandet av ondtrosregeln.

Mellan en regel att en rättighet skall bestå vid ond tro hos nye ägaren och föreskriften om verkan av förbehåll om rättighetens bestånd föreligger ett inre samband. Förbehållet medför ju, att den nye ägaren ej är i god tro, och det kan med andra ord sägas vara blott ett av de sätt på vilka den nye ägarens goda tro rubbas. Detta leder i sin tur till att det måste anses oegentligt att, såsom skett i förslaget, taga upp förbehållsfallen såsom en särskild grupp vid sidan av ondtrosfallen. Häremot kan invändas, att förbehållssituationen innefattar även något annat än att den nye ägaren blir försatt i ond tro, nämligen ett åtagande från den nye ägarens sida att fullgöra fastighetsägarens förpliktelser enligt upplåtelseavtalet. Då emellertid på sätt skett i förslaget den nye ägaren i ondtrosfallen genom en lagregel ålägges en motsvarande förpliktelse, föreligger i själva verket ej någon skillnad. Med hänsyn till vad som anförts förordar lagrådet, att regler som tar sikte på förbehåll uteslutes ur lagen och att denna i det hänseende varom nu är fråga endast tager upp bestämmelser för det fall att den nye ägaren är i ond tro.

Utöver de allmänna regler som berörts i det föregående innehåller det remitterade förslaget specialregler dels beträffande arrende och hyra dels i fråga om ändringar och tillägg till ett upplåtelseavtal. Vad först angår de

sistnämnda betecknas i förslaget såsom ändring och tillägg även sådan överenskommelse genom vilken upplåtelsen utan stöd av lag eller förlängningsklausul utsträckes att gälla under en ny tidsperiod. Här är emellertid fråga om en ny upplåtelse och för denna blir de för en dylik gällande reglerna om upplåtelses verkan mot ny ägare tillämpliga. Från denna typ av ändringar och tillägg bortses därför tills vidare.

Vad angår överenskommelser om ändringar och tillägg som avser annat än tiden bygger förslaget på tanken att genom en sådan överenskommelse föreligger en ny upplåtelse i förhållande till tredje man. För överenskommelsens giltighet mot tredje man skall därför i princip de vanliga kraven gälla. Förslaget medger dock i 12 § den lättnaden, att överenskommelsen, om den är anmärkt på fastighetsägarens exemplar av det ursprungliga upplåtelseavtalet, under vissa betingelser gäller mot ny ägare.

De angivna reglerna är utformade mot bakgrunden av att ett förbehåll från jordägarens sida är det normala sättet att få en upplåtelse att gälla mot ny ägare. Enligt vad som tidigare framhållits innefattar emellertid förslaget, att huvudregeln i själva verket är att beståndet av rättigheten är beroende av bristande god tro hos den nye ägaren. Med detta betraktelsesätt framstår det stränga skiljandet mellan den ursprungliga upplåtelsen och ändringsöverenskommelsen som mindre naturligt. Mellan upplåtaren och rättighetshavaren får nämligen anses råda ett enhetligt rättsförhållande, låt vara att det kan ha tillkommit genom skilda avtal, den ursprungliga upplåtelsen och tilläggsöverenskommelsen. Då nu rättighetens bestånd är beroende av nye ägarens onda tro, saknar det nämnvärt intresse om rättigheten kommit till stånd genom ett eller flera avtal; den nye ägarens bristande kännedom om tilläggsöverenskommelsen bör ej bli att bedöma på annat sätt än om — på sätt tidigare berörts — hans onda tro gäller endast en del av en upplåtelse som kommit till stånd genom ett enda avtal.

Vad nu anförts har enligt lagrådets mening den tyngd att det motiverar ett slopande av särreglerna i 12 § om nu avsedda tilläggs- och ändringsöverenkommelser. Till stöd härför kan dessutom åberopas, att det synes tveksamt huruvida verkan av reglerna i 12 § i alla fall är den lämpligaste. Så kan ifrågasättas huruvida det är lämpligt att en köpare för att vara trygg alltid måste se till att han får granska fastighetsägarens exemplar av avtalet. Och å andra sidan torde kunna förekomma fall då ändringen är sådan att det framstår som naturligt att låta den bli för den nye ägaren bindande även om den ej anmärkts på fastighetsägarens kontraktsexemplar; så kan vara fallet om ändringen är utan nämnvärd betydelse för fastighetsägaren.

Om i enlighet med vad nu förordats förslagets regler i 12 § slopas såvitt angår ifrågavarande ändrings- och tilläggsöverenskommelser, synes ej heller skäl föreligga att låta reglerna bli tillämpliga i vad de avser de självständiga förlängningarna. Då nämligen den självständiga förlängningen i förhållande till ny ägare är att anse som en ny upplåtelse, synes svårt att förklara varför

olika regler skall gälla beträffande denna upplåtelse beroende på om den skett genom påteckning på ett äldre avtal eller om den gjorts genom en särskild handling.

I 13 § första stycket upptages den särskilda regeln att skriftliga och tillträdda upplåtelser av arrende och hyra utan vidare gäller mot ny ägare. Mot regeln är i sak intet att erinra. Den äger i och för sig utan vidare tillämpning också på självständiga förlängningsavtal. Då viss tvekan kan råda om när genom sådant avtal skedd upplåtelse skall anses tillträdd, synes lämpligt att — i viss anslutning till vad som upptagits i andra stycket — en regel meddelas av innebörd att tillträde ej skall anses ske förrän förlängningstiden börjar löpa.

Om på sätt förut föreslagits reglerna i 12 § om de självständiga förlängningsavtalen slopas, bjuder konsekvensen att den undantagsreglering som upptagits i fråga om dem i 13 § andra stycket likaledes utgår.

Enligt lagrådets mening är lämpligt, att den i det föregående som huvudregel betecknade grundsatsen — vilken för visst fall kommer till synes i 17 kap. 5 § första stycket — antydes redan i början av förevarande avsnitt. Samtliga ifrågavarande bestämmelser är nämligen att läsa mot bakgrunden av att om annat ej stadgas upplåtelsen faller bort genom överlåtelsen. Med hänsyn till att intagorna i grundsatsen är så omfattande synes dock vara till fyllest, att den endast kommer till indirekt uttryck, ungefärligen på sätt som skett i det remitterade förslagets 14 §.

Lagtexten torde vidare bli mera lättillgänglig, om samtliga regler av sakrättsligt innehåll upptages i ett sammanhang och utan att sammanblandas med föreskrifter av obligationsrättsligt innehåll. Regler av sistnämnda slag är främst bestämmelsen om skyldighet för jordägaren att förbehålla rättigheten vid överlåtelse. Av likartad natur som den sistnämnda är reglerna i 10 § av det remitterade förslaget om möjlighet att erhålla inskrivning. Dessa bestämmelser synes kunna sammanföras och upptagas efter reglerna av sakrättslig natur.

Vad nu anförts leder till följande disposition. I avsnittets första paragraf, 10 §, upptages de sakrättsliga bestämmelserna vid frivillig överlåtelse. I nästföljande paragraf bör upptagas reglerna i förslagets 16 § första stycket om verkan av exekutiv auktion. Den därpå följande 12 § kan innehålla erinringen om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal. Slutlig granskning av bestämmelserna i förslagets 14 § andra stycke och 16 § måste dock anstå till dess de däri åsyftade kapitlen i jordabalken och exekutionsrättsliga reglerna remitterats till lagrådet. I anslutning härtill må framhållas, att erinringen om vissa bestämmelser i 8, 11 och 12 kap. torde böra utsträckas att avse även de stadganden som medför att arrende- och hyresförhållande trots den nye ägarens uppsägning kan komma att förlängas. I 13 § slutligen skulle så upptagas de regler som i det föregående betecknats såsom obligationsrättsliga.

Vad angår utformningen av 13 § leder förslaget i det föregående att låta bestämmelsen om nye ägarens onda tro vara den centrala till att fastighetsägarens förpliktelse bör gå ut på att upplysa den nye ägaren om upplåtelsen. Regeln härom kan lämpligen givas sådan utformning att det klart framgår att förpliktelsen uppkommer i och med upplåtelsen. Till denna regel bör så fogas bestämmelserna om rätten till inskrivning, upptagna i förslagets 10 §. I paragrafen bör också infogas ett stadgande som innebär, att en gällande inskrivning befriar fastighetsägaren från upplysningsskyldigheten.

Rubrikerna framför 10 § och 11 § i departementsförslaget bör vid bifall till vad lagrådet föreslagit omarbetas; lagrådet återkommer härtill vid 24 och 25 §§.

I enlighet med vad nu anförts förordar lagrådet — utan att ställning tages till det sakliga innehållet i 11 och 12 §§ enligt lagrådets disposition — att ifrågavarande paragrafer erhåller följande lydelse:

10 §. Överlåtes fastighet, vari nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt upplåtits, gäller upplåtelsen mot den nye ägaren, utom när så följer av 17 kap., endast om denne vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

Upplåtelse av arrende eller hyra som skett genom skriftligt avtal är, även om fall som avses i första stycket ej föreligger, gällande mot den nye ägaren, om tillträde skett före överlåtelsen. Har upplåtelsen kommit till stånd genom annan förlängning än sådan som avses i 7 §, skall tillträde ej anses ha skett förrän vid förlängningstidens inträde.

Bestämmelserna här ovan skola gälla även om annat avtalats.

11 §. Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt utsökningslagens bestämmelser eller rättigheten eljest enligt samma lag skall bestå oberoende av försäljningen.

12 §. Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal, som enligt vad ovan sagts ej gäller mot ny ägare, finnas i 8, 11 och 12 kap.

13 §. Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt innefattar skyldighet för ägaren av fastigheten att vid överlåtelse av denna upplysa den nye ägaren om upplåtelsen.

Nyttjanderätt, som upplåtits genom skriftlig handling, samt servitut och samfällighetsrätt får inskrivas. Beviljad inskrivning befriar fastighetsägaren från skyldighet som avses i första stycket.

Villkor som strider mot vad ovan sagts är utan verkan utom när villkoret inskränker rätten till inskrivning av arrende eller hyra.

Lagrådets förslag medför, att 14—16 §§ i departementsförslaget bortfaller och att paragrafnumreringen i fortsättningen får ändras.

17—19 §§.

Förutsättning för ersättningsskyldighet i fall som avses i 17 § första stycket är, att överlåtaren försummat att göra förbehåll enligt 11 §. Om vad lagrådet hemställt vid 10—16 §§ vinner bifall, bör ersättningsskyldigheten i stället knytas till att överlåtaren försummat sin upplysningsplikt enligt 13 § i lagrådets förslag.

Vad angår skadeståndsskyldigheten för tidigare överlåtare innebär förslagets bestämmelser i 17 § andra stycket och 18 § andra stycket vissa ändringar i jämförelse med vad som nu gäller, i det att å ena sidan ansvaret för mellanliggande överlåtare utvidgats medan å andra sidan ansvaret för upplåtaren begränsats. I dessa båda hänseenden märkes bl. a., att skadeståndsskyldighet avses skola föreligga blott om upplåtelsen skett skriftligen. Som grund härför har anförts, att fastighetsägaren bör kunna skydda sig mot skadeståndsansvar genom att själv söka inskrivning av den upplåtna rättigheten, en möjlighet som står honom till buds endast vid skriftlig upplåtelse. Det torde emellertid merendels bero av fastighetsägaren om upplåtelsen får skriftlig form. Förslagets regel torde göra det möjligt för fastighetsägaren att, när skriftlig form icke är påbjuden, vägra att medverka till att upplåtelsen avfattas skriftligen och därmed icke blott befria sig själv från skadeståndsskyldighet utan även hindra rättighetshavaren att erhålla inskrivning. Lagrådet hemställer därför, att kravet på skriftlig form som villkor för skadeståndsskyldighet får utgå. Härigenom skulle även vinnas bättre överensstämmelse med de liknande reglerna om skadeståndsskyldighet i 19 § andra stycket andra punkten.

En föreslagen begränsning i skadeståndsskyldigheten för tidigare överlåtare — en begränsning som gäller även enligt 19 § andra stycket andra punkten — är att skyldigheten bortfaller, om ej rättighetshavaren inom viss tid hos överlåtaren skriftligen anmäler att han vill behålla sin rätt till skadestånd. Begränsningen lider undantag i ett fall. Enligt 17 § andra stycket är tidigare överlåtares ansvar icke beroende av anmälan, om han underlåtit att göra förbehåll om rättigheten. Frånsett att detta i vissa fall kan vara hårt mot den skadeståndsskyldige, t. ex. om bortfallet av rättigheten ej föranletts av underlåtenheten utan beror av senare ägares försummelse, synes den föreslagna regeln icke vara fullt ändamålsenlig. En rättighetshavare, som efter överlåtelse av fastigheten får behålla sin rättighet men ändå vill bevara möjligheten att hålla sig till överlåtaren, torde icke alltid kunna skaffa sig visshet huruvida överlåtaren gjort förbehåll eller ej. Om han felaktigt tror att förbehåll ej gjorts och därför underlåter att göra anmälan, förlorar han sin rätt. Det synes lämpligare att rättighetshavaren ålägges att alltid göra anmälan, om han vill bevara sin rätt till skadestånd. Lagrådet förordar ändring i enlighet härmed.

Rättighetshavarens anmälan att han vill behålla rätten till skadestånd skall i fall som avses i 18 § andra stycket göras inom viss tid efter försälj-

ningen. Efter ordalagen syftar detta på den exekutiva försäljningen. Stadgandet får därmed den innebörden att rättighetshavaren under obestämd tid kan hålla en förutvarande ägare, som långt före auktionen skilt sig från fastigheten, i ovisshet om skadeståndsskyldigheten. Detta är mindre lämpligt. Vidare är att märka, att en bestämmelse av angivna innebörd ej väl korresponderar med motsvarande bestämmelser i 17 och 19 §§ och ej heller med stadgandet i 19 § att ny anmälan ej erfordras, om anmälan skett enligt 18 § andra stycket. Lagrådet förordar, att tiden inom vilken anmälan skall ske räknas från överlåtelsen på samma sätt som i 17 och 19 §§.

Enligt 18 § andra stycket gäller, att om anmälan skett enligt 17 § andra stycket, ny anmälan icke fordras, och på motsvarande sätt stadgas i 19 § andra stycket, att ny anmälan ej fordras, om anmälan skett enligt 17 § andra stycket eller 18 § andra stycket. Däremot saknas bestämmelser om att anmälan enligt 19 § har verkan enligt 17 och 18 §§ och om att anmälan enligt 18 § har verkan enligt 17 §. Lagtexten bör taga sikte på att rättighetshavaren skall behöva göra endast en anmälan för att vara bevarad vid sin rätt till skadestånd i alla de hänseenden varom nu är fråga.

På grund av stadgandet i 2 § gäller kapitlets bestämmelser i tillämpliga delar även vissa rättigheter i särskilt angivna slag av lös egendom. Dessa rättigheter — hyresrätt och samfällighetsrätt — har därmed i princip likställts med de i kapitlet behandlade särskilda rättigheterna i fast egendom och alltså fått en i jämförelse med begränsade rättigheter i annan lös egendom privilegierad ställning. Från denna likställighet göres undantag genom föreskrifterna i 17 § sista stycket och 18 § sista stycket, vilka befriar tidigare överlåtare av den lösa egendomen från skyldighet att ersätta rättighetshavaren skada till följd av att rättigheten upphört i samband med att egendomen överlåtits frivilligt eller sålts på exekutiv auktion. Skälet till denna befrielse har angivits vara, att rättigheten ej kan skyddas genom inskrivning. Motsvarande befrielse stadgas ej beträffande tidigare ägares ansvar enligt 19 § andra stycket. Motiveringen synes ej vara bärande. Förslagets principiella utgångspunkt torde vara, att upplåtelse av nu åsyftade rättigheter i lös egendom skall medföra enahanda ansvar för upplåtarsidan som upplåtelse av motsvarande rättigheter i fast egendom. Att lagstiftaren ansett sig ej kunna skydda rättighet i lös egendom genom inskrivning bör rimligtvis icke medföra att rättighetshavaren lider inskränkning i sin rätt till skadestånd. Det är i princip såväl upplåtarens som efterföljande ägares sak att ansvara för att skyldigheterna på upplåtarsidan blir fullgjorda. Den som avhänder sig egendomen kan befria sig från ansvaret genom att tillse att rättighetshavaren godtar den nye ägaren som ensam ansvarig för upplåtelsen. Lagrådet hemställer på grund av det sagda, att undantagsbestämmelserna i 17 § sista stycket och 18 § sista stycket får utgå. Härmed vinnes för övrigt överensstämmelse med tidigare ägares ansvar i den i 19 § beskrivna situationen.

Det i 19 § första stycket första punkten förekommande uttrycket »annat sådant vederlag som skall utgå under rättighetens hela bestånd i särskilda poster» är oklart. Någon särskild motivering till förslaget i denna del har icke lämnats. Uttrycket återfinnes ej i motsvarande, nu gällande bestämmelser. Det kan ej vara avsett att lämna utan reglering exempelvis fall, då vederlaget utgår i en enda post, som förfaller till betalning efter tillträdet, ehuru det delvis belöper på tiden därförut; rättighetshavaren skulle då lämnas i ovisshet om till vem han med befriande verkan kunde erlägga betalning. Begränsning till vissa vederlagstyper synes därför ej böra ske.

Enligt förslaget skall nye ägaren vara berättigad att uppbära vederlaget i den mån det förfaller till betalning efter överlåtelsen eller, om fastigheten skall tillträdas senare, efter tillträdesdagen. Alternativet till att fastigheten skall tillträdas efter överlåtelsen är att tillträdet sker just vid överlåtelsen. Uttrycket kan därför förenklas. Det bör därvid avfattas så att det tydligt framgår att den dag åsyftas, då tillträde faktiskt sker.

I syfte att vinna lämpligare systematik föreslår lagrådet, att bestämmelserna i förevarande paragrafer omgrupperas på det sättet att stadgandena om rättsförhållandet mellan rättighetshavaren och den fastighetsägare, som är närmast att bära ansvaret för upplåtelsen, upptages i en första grupp om tre paragrafer, medan reglerna om förhållandet mellan rättighetshavaren och övriga ansvariga på upplåtarens sida får sin plats i en särskild paragraf därefter. I den inledande paragrafen, 17 §, bör behandlas det normala fallet att rättigheten består mot nye ägaren och givas reglerna om förhållandet mellan denne och rättighetshavaren. Därefter bör upptagas bestämmelserna om skyldighet för den, från vilken fastigheten övergår till ny ägare, att utgiva ersättning i anledning av att upplåtelsen upphör, varvid förhållandena vid frivillig överlåtelse regleras i 18 § och förhållandena vid exekutiv försäljning i 19 §. I en därefter följande paragraf, här betecknad 19 a §, bör sammanföras samtliga stadganden om ersättningsskyldighet för tidigare ägare. Härutöver torde vissa huvudsakligen redaktionella jämkningar böra vidtagas. Till rubriken framför 17 § i departementsförslaget återkommer lagrådet vid 24 och 25 §§.

Vid bifall till vad lagrådet sålunda hemställt kan ifrågavarande bestämmelser avfattas på följande sätt.

17 §. Överlåtes fastigheten och skall däri upplåten nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt gälla mot den nye ägaren, är denne berättigad att uppbära arrende, hyra eller annat vederlag för rättigheten i den mån vederlaget förfaller till betalning efter det att han tillträtt fastigheten. Efter nämnda tidpunkt äger han även i övrigt utöva de rättigheter som på grund av upplåtelseavtalet tillkomma 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 skola fullgöras efter det att han tillträtt fastigheten.

Har fastigheten förvärvats på exekutiv auktion, gälla bestämmelserna i utsökningslagen i fråga som avses i första och andra styckena.

18 §. Överlåtes fastigheten och kommer upplåtelsen ej att gälla mot den nye ägaren på den grund att överlåtaren försummat sin upplysningsplikt enligt 13 §, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada.

19 §. Säljes fastigheten på exekutiv auktion och kommer upplåtelsen 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 bestämmelserna i utsökningslagen, äger rättighetshavaren såsom skadestånd erhålla ersättning för tillskottet i den mån detta ej överstiger värdet av rättigheten. Om upplåtelsen skett utan vederlag, skall vad förut sagts äga 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 försämras, såvida det ej är uppenbart att rättigheten ändå skulle gått förlorad.

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

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

Ersättningsskyldig enligt vad ovan sägs 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.

20 §.

Genom den här föreslagna bestämmelsen göres en i upplåtelseavtalet upptagen klausul, varigenom rättighetshavaren avstår från rätt till skadestånd i angivet hänseende, verkningslös. Det kan vara något tveksamt huruvida

denna påföljd alltid skall drabba en mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren efter upplåtelsens tillkomst träffad överenskommelse om ansvarsfrihet för den förre. Däremot kan — bl. a. med hänsyn till de vid 17—19 §§ berörda reglerna om anmälningsskyldighet — stadgandet icke antagas utgöra hinder för att i samband med en överlåtelse av fastigheten rättighetshavaren avstår från att kunna rikta krav mot säljaren och förklarar sig skola hålla sig endast till den nye ägaren. Självfallet kan, när en skada redan inträtt, rättighetshavaren oavsett stadgandet träffa uppgörelse med den som är skadeståndsskyldig och därvid eventuellt avstå från sin rätt till ersättning.

Bifalles lagrådets förslag i fråga om 17—19 §§, torde förbudet mot förbehåll i förevarande paragraf böra avse rättighetshavarens rätt enligt 18—19 a §§ i lagrådets förslag.

21 §.

Reglerna i förevarande paragraf rörande vilken av två konkurrerande rättigheter som skall äga företräde är av dispositiv natur; vad som överenskommits eller förutsatts vid upplåtelserna skall gälla även om det står i strid med lagens reglering. Något uttryckligt stadgande om lagreglernas dispositiva natur erfordras självfallet ej.

Stadgandet i andra stycket innebär, att av två likställda rättigheter den ena skall kunna givas företräde framför den andra. Såsom departementschefen framhåller kan lämpligheten av detta stadgande ifrågasättas, men lagrådet vill med hänsyn till de praktiska skäl som talar för stadgandet icke göra någon erinran mot att detsamma upptages. Angivandet av att vad som förutsatts vid avtalet skall vara bestämmande för ordningsföljden innebär endast ett uttalande om att avtalsfrihet råder. Denna hänvisning är därför opåkallad och måhända ägnad att föranleda missförståndet att andra regler ej skulle vara dispositiva med mindre detta uttryckligen angives. Den bör därför utgå. Lagtexten torde endast böra upptaga, att avgörandet får ske efter vad som med hänsyn till omständigheterna finnes skäligt.

Reglerna i paragrafen är givna med tanke på tvist mellan två rättighetshavare rörande vilkenderas rättighet som skall ha företräde. Denna fråga kan emellertid få betydelse även för fastighetsägaren, t. ex. i fråga om dennes skyldighet att utge skadestånd till den rättighetshavare som måste vika. I vad mån en överenskommelse mellan rättighetshavarna eller en dom dem emellan angående rättigheternas inbördes företräde får verkan mot fastighetsägaren, är ett spörsmål som får avgöras enligt allmänna rättsgrundsatser.

22 §.

För att undvika att i lagrummet upprepas vad som redan är sagt i 21 § torde, i nära anslutning till lagberedningens förslag, första stycket första

punkten kunna givas lydelsen, att vid exekutiv auktion skall, även om rättigheterna kan utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, gälla vad i 21 § första stycket är stadgat.

23 §.

Med den formulering förevarande paragraf erhållit är regeln inskränkt till fall som avses i 21 §. Frågan om företrädesrätten kan emellertid också bli avgjord på grundval av reglerna om företrädesrätt i följd av inskrivning. Även den som får vika på sådan grund bör genom uttrycklig lagregel vara berättigad till ersättning av upplåtaren. Detta kan uppnås, om förevarande stadgande omformuleras så att det tar sikte på de fall då rättighet, som ej kan utan förfång för annan rättighet utövas vid sidan av denna, skall vika.

24 och 25 §§.

Genom stadgandet i 24 § första stycket fastslås, att en upplåtelse är utan verkan, när fastigheten frångår upplåtaren efter klander, när hans förvärv av fastigheten återgår såsom ogiltigt och när det avtal, varigenom han förvärvat fastigheten, häves av överlåtaren. Ehuru regeln är enkel och klar samt bygger på ett enhetligt betraktelsesätt, synes viss tvekan kunna hysas huruvida den icke, åtminstone i hävningsfallet, kan beträffande vissa typer av upplåtelser leda till resultat som står i mindre god överensstämmelse med den inställning som präglar vår lagstiftning i övrigt. En sådan situation föreligger exempelvis, då en fastighetsköpare, som efter sitt tillträde upplåtit hyresrätt för bostad i fastigheten, ej förmår erlägga köpeskillingen med påföljd att säljaren med stöd av köpevillkoren häver köpet och återfår fastigheten. Det synes icke utan fog kunna göras gällande, att hyresgästens anspråk på att få behålla bostaden är lika behjärtansvärt som önskemålet från säljaren att återfå fastigheten ograverad av hyresrätten. Behov av undantag från bestämmelserna i paragrafen synes dock ej föreligga i fråga om de rättigheter som uttömmande regleras i detta kapitel. Beträffande andra rättigheter får spörsmålet övervägas vid behandlingen av de särskilda bestämmelserna om dessa.

Hänvisningen i 24 § första stycket till 6 kap. 8 § avses skola gälla detta lagrum i dess helhet. Med hänsyn härtill torde uttrycket »som upplåtits av annan än rätte ägaren» — vilket kan läsas såsom innefattande en inskränkning i hänvisningens räckvidd — böra utgå. För att uppnå överensstämmelse med uttryckssättet i 6 kap. 8 § synes andra stycket lämpligen kunna inledas med orden: »Är rättighet som upplåtits mot vederlag utan verkan enligt första stycket, — — —». Att sista punkten i andra stycket endast innefattar en erinran kommer till tydligare uttryck med formuleringen, att bestämmelser om att rättighetshavaren i vissa fall äger hålla sig till staten finns i 18 kap. Någon erinran om statens regressrätt kan ej anses behövlig.

Vid bifall till vad lagrådet anfört vid 10—25 §§ erfordras jämkning i fråga

om rubrikerna framför 10 §, 11 § och 17 § i det remitterade förslaget. De i lagrådets förslag under 10—13 §§ och 17—20 §§ upptagna bestämmelserna avser samtliga förhållandena när äganderätten till fastigheten övergår från en till annan. De synes lämpligen kunna upptagas under den gemensamma rubriken »Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare». Bestämmelserna i 21—23 §§ kan sammanföras under rubriken »Rättigheters inbördes ställning». Framför 24 § torde kunna införas rubriken »Rättighetens upphörande i vissa fall», avseende de olikartade fallen i 24 och 25 §§.

26 §.

Lydelsen torde böra jämkas så, att den ansluter till avfattningen av de genom lag den 28 maj 1968 införda stadgandena i 1 kap. 6 a § nyttjanderättslagen.

I paragrafen regleras endast frågan om vilken eller vilka fastigheter som efter delning av en rättighetsbelastad fastighet skall vara objekt för rättigheten, medan det allmänna samspelet mellan fastighetsbildning och rättigheter enligt vad departementschefen uttalat i förevarande remiss får ägnas fortsatt uppmärksamhet i samband med fastighetsbildningslagstiftningen. I det förslag till sådan lagstiftning som nu remitterats till lagrådet har vissa av de angivna problemen behandlats. Någon lösning ges dock ej på frågorna hur den genomförda fastighetsregleringen och den därav föranledda jämkningen med avseende på rättighetshavarens rätt att utnyttja den fasta egendomen skall påverka kontrahenternas inbördes rättigheter och skyldigheter i andra avseenden, exempelvis storleken av det vederlag för rättigheten som rättighetshavaren framdeles skall utgiva. Vad angår samfällighetsrätt upptager förslaget visserligen i förevarande paragraf och 15 kap. 11 § vissa regler beträffande fördelningen av bidragsskyldigheten, vilken ingår i samfällighetsrätten och alltså åtnjuter sakrättsligt skydd. Däremot synes oklart hur dessa regler går samman med de bestämmelser i fastighetsbildningslagen som angår hur rättigheten — i vart fall den däri ingående rätten att utnyttja anläggningen — skall fördelas. Lagrådet förutsätter, att nu berörda spörsmål under det fortsatta arbetet med ny jordabalk och fastighetsbildningslag blir föremål för uppmärksamhet.

27 §.

Reglerna i paragrafen har natur av ordningsbestämmelser. De är avsedda att få saklig betydelse, om den av rättigheten besvärade fastigheten säljes efter tvistens handläggning men innan avgörandet av tvisten förlorat sin aktualitet. Reglerna synes när en sådan undantagssituation föreligger vara till viss nytta för köparen, om han fått kännedom om det skriftliga avtalet; det kan då bli något lättare för honom att göra sig underrättad om det vid försäljningen rådande avtalsläget. Bestämmelserna torde dock icke vara av sådant värde att de försvarar sin plats i jordabalken. Lagrådet föreslår, att paragrafen och dess rubrik utgår.

13 KAP.

10 och 11 §§.

De i förevarande paragrafer upptagna bestämmelserna skulle enligt lagrådets mening bli lättillgängligare, därest 10 § inskränkes att gälla avgäldens oföränderlighet under varje tidsperiod samt sådan periods längd, medan till 11 § sammanföres samtliga regler om avgäldens storlek under en kommande period. Detta kan ernås, om första stycket i 10 § enligt det den 20 januari 1967 remitterade förslaget får utgöra 10 § och 11 § gives förslagsvis följande lydelse:

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 bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola 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.

Biträdes detta förslag, erfordras en redaktionell jämkning i 21 §.

Vidare må erinras om att i 1968 års hyreslag och lagstiftningen samma år om bostadsarrende m. m. upptagits regler om med vilka belopp vederlaget tills vidare skall utgå, när vid en ny avtalsperiods början rättegång pågår om dess storlek under perioden. Bestämmelser av motsvarande art saknas i förevarande kapitel. Det synes önskvärt, att i den blivande balken ifrågavarande spörsmål blir behandlade likformigt för skilda typer av begränsade sakrätter. Ställning härtill kan lämpligen tagas vid utarbetande av förslag till de återstående kapitlen i balken.

15 §.

Slutlig granskning av andra stycket kan ske först sedan 8 kap. föreligger.

21 §.

Om vad lagrådet förordat vid 10 och 11 §§ vinner beaktande, bör i förevarande paragraf hänvisningen till 10 § utbytas mot en sådan till 11 §.

24 §.

Regeln om rättegångskostnad i andra stycket — som innehåller att i mål om bestämmande av lösesumma fastighetsägaren i princip är skyldig att oavsett målets utgång ersätta tomträttshavaren hans kostnader — överens-

stämmer i sak med den regel om rättegångskostnad i expropriationsmål som gällde intill en år 1966 vidtagen lagändring. Genom denna ändring erhöll emellertid stadgandet om rättegångskostnad i expropriationslagen sådan lydelse, att den exproprierandes skyldighet att ersätta expropriatens kostnader i vissa hänseenden inskränktes. Lagrådet ifrågasätter, huruvida icke regeln i förevarande paragraf om rättegångskostnad i mål angående bestämmande av lösesumma bör jämkas i anslutning till vad som sålunda nu gäller i mål om fastställande av expropriationsersättning.

26 §.

Paragrafen sådan den utformats förutsätter att ändringar vidtages i förmånsrättsordningen. Slutlig ställning till paragrafen kan ej tagas innan förslag härom framlagts.

14 KAP.

En brist beträffande en fastighet kan botas genom att ägaren av fastigheten tillägges servitutsrätt att på visst sätt varaktigt utnyttja en annan fastighet; den härskande fastigheten erhåller en fördel, medan motsvarande last lägges på den tjänande fastigheten. Servitutsbildningen påverkar alltså fastigheternas värdeinnehåll på ett för framtiden bestående sätt. Departementschefen framhåller också, att det råder ett mycket nära samband mellan servitutsbildning och andra åtgärder i fråga om servitut, å ena, samt fastighetsbildning i egentlig mening, å andra sidan. Detta samband är enligt fastighetsbildningskommitténs mening t. o. m. så utpräglat att servitutsbildning kan jämställas med fastighetsbildning. Ett teoretiskt sett följdriktigt fullföljande av denna tankegång skulle egentligen leda till att, då fastighetsbildning kan ske endast genom beslut av fastighetsbildningsmyndighet, möjligheten att stifta och upphäva servitut genom avtal mellan fastighetsägarna borde förhindras. På den principiella ståndpunkten att fastighetsbildningen icke skall kunna påverkas av avtal enskilda emellan står också förslaget, när det gäller överlåtelse av område av fastighet; överlåtelsens giltighet är beroende av att området blir i laga ordning utbrutet.

Att taga motsvarande steg beträffande servitut har dock ansetts vara en alltför långtgående åtgärd. Departementschefen framhåller sålunda, att ett fullständigt slopande av möjligheten att avtalsvis tillskapa servitut skulle medföra praktiska olägenheter och i onödigt stor utsträckning fråntaga fastighetsägarna en fast rotad dispositionsrätt över fastigheterna. Däremot har i förslagen till jordabalk och till fastighetsbildningslag upptagits åtskilliga bestämmelser med syfte att hålla avtalsservituten inom ramen för rådande jord- och planpolitiska målsättningar. Avsikten anges i första hand vara att hindra, att från fastighetsbildningssynpunkt allmänt sett olämpliga servitut

över huvud taget tillskapas. I detta syfte uppställes som mål, att som servitut skall godtagas endast sådana upplåtelser som främjar ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller, med andra ord, upplåtelser där fördelen för den härskande fastigheten är större än nackdelen för den tjänande. Regeln med detta syfte är emellertid, främst av praktiska skäl, avsiktligt icke så utformad att den hindrar godtagande som servitut av varje upplåtelse som innebär ett avsteg från de jord- och planpolitiska kraven. Härutöver föreslås, att avtalsservitut skall, oaktat de fyller kraven enligt regeln med den nyss angivna utformningen, kunna upphävas eller ändras i enlighet med de i fastighetsbildningslagen för jorddelningsservitut givna bestämmelserna.

Även enligt lagrådets mening bör icke genom avtalsservitut på fastigheterna kunna läggas eller bibehållas sådana band som står i direkt strid mot eller hindrar genomförandet av den markpolitiska målsättningen, särskilt icke när denna tagit sig uttryck i redan gällande plan. Den principiella inställningen att avtalsservituten skall hållas inom ramen för denna målsättning möter därför icke någon erinran. Det sätt på vilket reglerna med detta syfte utformats är emellertid icke invändningsfritt.

De föreslagna reglerna i fastighetsbildningslagen, vilka ju skall gälla även avtalsservituten, gör det i princip möjligt att upphäva eller ändra ett servitut, som icke står i överensstämmelse med den rådande jord- och planpolitiska uppfattningen. När en sådan åtgärd med avseende på ett avtalsservitut är föremål för prövning i samband med ändring i själva fastighetsindelningen — och frågan alltså är under bedömande i ett större sammanhang — är denna princip naturlig; den gamla fastighetsindelningen har ju nu rubbats och därmed grunden för servitutsavtalet bortryckts. Annorlunda ställer sig saken, när fråga är om ändring eller upphävande av ett avtalsservitut utan att fastighetsindelningen samtidigt ändras. Härvid träder omregleringens karaktär av ingrepp i ett bestående avtalsförhållande i förgrunden. För ett sådant ingrepp i ett i och för sig giltigt avtal torde böra krävas, att efter avtalets tillkomst de då rådande förhållandena ändrats så att en jämkning framstår som påkallad från allmän synpunkt. Något sådant villkor innehåller emellertid i princip icke reglerna i förslaget till fastighetsbildningslag, vilka är utformade närmast med tanke på förrättningsservituten. Detta innebär, att ett avtalsservitut, oaktat det uppfyller de i jordabalksförslaget uppställda kraven på ett giltigt servitut, kan ändras eller upphävas utan att efter dess tillkomst någon ändring i förhållandena inträtt. Det är enligt lagrådets mening icke tillfredsställande, att lagen, samtidigt som den tillerkänner giltighet åt ett avtal med visst innehåll, öppnar möjlighet för den ene kontrahenten att få avtalet ändrat eller upphävt mot den andres önskan. Denna anmärkning anser lagrådet äga giltighet, även om med hänsyn till det uppställda allmänna lämplighetskravet för servitut och vissa skyddsregler i fastighetsbildningslagen det kan väntas förekomma blott mera säl-

lan att i och för sig giltiga servitut ändras eller upphäves utan att någon ny omständighet tillkommit.

För att åstadkomma den följdriktighet som från lagstiftningssynpunkt är önskvärd kan olika möjligheter tänkas. En utväg är att över huvud icke tillåta bildande av avtalsservitut med sådant innehåll att det icke fullt ut uppfyller de jord- och planpolitiska kraven; om de erinringar som lagrådet från delvis andra utgångspunkter riktar mot utformningen av 1 § i förevarande kapitel beaktas, tages ett steg i denna riktning. En annan utväg är att giva reglerna om ändring och upphävande av avtalsservitut sådant innehåll, att ett i enlighet med lag ingånget avtal icke kan jämkas eller upphävas utan att någon ny omständighet tillkommit. En sådan lösning, som ansluter till gällande rätt, innebär emellertid, att man får åtnöjas med att servitut kan bestå trots att de ej helt överensstämmer med den markpolitiska målsättningen. Slutgiltig ståndpunkt till hithörande frågor torde dock icke böra tagas i lagstiftningsfrågans nuvarande läge utan därmed bör lämpligen anstå till dess den granskning av servitutsreglerna i fastighetsbildningslagen, som nu pågår inom lagrådet i annan sammansättning, blivit slutförd.

En fråga som icke berörts gäller verkan i förhållande till tredje man av ett vid fastighetsbildningsförrättning fattat beslut om ändring av avtalsservitut. En sådan ändring påverkas av offentligrättsliga synpunkter och sker genom ett förfarande, skapat för att dylika synpunkter skall kunna främjas. Man kan med hänsyn härtill vara tveksam huruvida det avtalsrättsliga momentet efter ändringen är så betydande att servitutet även i fortsättningen skall betraktas som ett avtalsservitut och huruvida ändringen i så fall är att bedöma på samma sätt som om den skett genom överenskommelse mellan fastighetsägarna. Frågeställningen är av betydelse, eftersom enligt principerna i 7 kap. en överenskommelse om ändring i förhållande till tredje man anses som ett nytt avtal med den verkan i prioritetshänseende som detta innebär. Ett klarläggande av frågan huru förslaget i detta avseende är att tolka synes önskvärd. Lagrådet vill erinra om att, på sätt lagrådet närmare utvecklat vid 7 och 8 §§ i 7 kap., vid det fortsatta lagstiftningsarbetet ställning bör tagas till frågan över huvud, när en ändring i ett avtal sakrättsligt innebär att den ursprungliga upplåtelsen skall anses bestå och när en ny upplåtelse skall anses vara för handen.

En följd av att i jordabalken icke upptagits några självständiga regler om ändring och upphävande av avtalsservitut utan i stället fastighetsbildningslagens bestämmelser härom gjorts direkt tillämpliga på dem är, att regler i detta ämne kommer att saknas för servitut i tomträtt och för servitut till förmån för sådan rätt eller för gruva. Tomträtt och gruva är nämligen lös egendom och fastighetsbildningslagen äger tillämpning endast på fastigheter. Denna lucka kan fyllas antingen genom ett stadgande i balken av innehåll att fastighetsbildningslagens regler skall gälla för dylika servi-

tut eller genom direkta bestämmelser i ämnet i balken. Frågan huruvida fastighetsbildningslagens materiella regler och dess föreskrifter om förfarandet lämpligen kan vinna tillämpning på servitut varom nu är fråga synes bäst kunna bedömas i samband med eller efter utformningen av dem. Även om det visar sig att fastighetsbildningslagens regler ej kan gälla för servitut berörande tomträtt och gruva, föreligger ändock sådant samband mellan dessa regler och då erforderliga direkta bestämmelser i balken, att utformningen av de sistnämnda icke bör ske utan att hänsyn tages till fastighetsbildningslagens regler i ämnet. Förutsättningar saknas därför för lagrådet att vid behandlingen av förevarande remiss närmare än som skett ingå på det föreliggande spörsmålet.

1 §.

Vad i ärendet förekommit visar, att det är förenat med betydande svårigheter att skapa en definition på servitut. Det synes lagrådet tveksamt om inte svårigheterna är av den storlek att det är lämpligt att avstå därifrån.

Oavsett hur därmed må förhålla sig, är vid bedömandet av det framlagda förslaget, sådant detta kommit till uttryck i lagtexten, att märka, att grundläggande betydelse för bestämmande av servitutsbegreppet skulle tillmätas kontrahenternas avsikt att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen och att därvid, måhända, vad som är ett ändamålsenligt utnyttjande skulle bestämmas av kontrahenternas uppfattning därom. Av departementschefens uttalanden framgår emellertid, att av utslagsgivande vikt skall vara att upplåtelsen är av beskaffenhet att främja ett ändamålsenligt utnyttjande, därvid han med sistnämnda begrepp torde avse vad som från allmän synpunkt är att inlägga däri. Vidare är klart, att departementschefens avsikt är att krav ej skall uppställas på att i det särskilda fallet det ingångna avtalet medför att det blir ett ändamålsenligt utnyttjande. Meningen synes vara, att mera ej skall krävas än att avtalet innefattar en upplåtelse, som regelmässigt eller typiskt sett leder till det angivna utnyttjandet. Det riktiga måste emellertid anses vara att som servitut godtaga endast upplåtelser som uppfyller de krav lagstiftaren från saklig synpunkt vill uppställa. Upplåtelser, som ej faller in under ett sålunda bestämt servitutsbegrepp, torde då oftast bli att hänföra till gruppen ej närmare specificerade nyttjanderätter med svagare rättsställning än servitutets. Ett realiserande av det anförda kan komma till stånd genom sådana jämkningar i lagtexten, att vad i första stycket sägs om syftemålet utgår samt att i andra stycket inarbetas föreskrift om att servitut skall innebära att fastigheternas ändamålsenliga utnyttjande främjas.

Av skäl som lagrådet inledningsvis vid kapitlet anfört synes det tveksamt, huruvida det i tredje stycket upptagna uttrycket »servitut som tillkommit genom förrättning enligt lagstiftningen om fastighetsbildning» omfattar endast vid sådan förrättning nyskapade servitut eller därutöver även

avtalsservitut, som ändrats vid förrättning; frågan förutsättes bli behandlad senare under lagstiftningsärendet.

4 §.

Av första stycket framgår, att om där angivna avtalsmoment ej upptagits skriftligen, upplåtelsen är ogiltig som servitut. I andra stycket anges, att även vissa andra moment i avtalet skall intagas i upplåtelsehandlingen, dock utan att det i stadgandet säges vad en underlåtenhet att iakttaga detta har för verkan. Med den utformning paragrafen har får den närmast tolkas så, att i andra stycket avsedda villkor ej blir giltiga, om de ej upptagits i handlingen. Av vad departementschefen anfört synes emellertid framgå, att en sådan ordning ej är åsyftad. Meningen torde i stället vara, att villkoret skall gälla, även om det ej upptages i handlingen. I fråga om skriftlighetskravets omfattning skiljer sig alltså den avsedda ordningen från lagberedningens förslag, enligt vilket även sådana avtalsmoment som avses i andra stycket av det remitterade förslaget skulle upptagas i upplåtelsehandlingen för att vinna beaktande.

Lämpligheten av att såsom åsyftas i remissen uppställa ett skriftlighetskrav beträffande vissa moment i avtalet men ej i fråga om andra är diskutabel. Servitut är som regel avsedda att bli för framtiden bestående och att gälla ej endast mellan de avtalsslutande kontrahenterna utan även mellan blivande ägare av fastigheterna. Vid inskrivning av servitut kommer inskrivningen att avse endast den del av avtalet som avfattats i skrift, medan muntliga villkor icke kommer att erhålla den med inskrivningen avsedda publiciteten. Vid fastighetsköp, där enligt förslaget skriftlighetskravet ej heller gäller avtalet i dess helhet, är förhållandena annorlunda. Skäl kan alltså anföras för att skriftlighetskravet bör ha den räckvidd som lagberedningen förordat.

Skiljelinjen i förslaget mellan första och andra stycket är icke klar. Enligt första stycket skall upplåtelsehandlingen ange fastigheterna och ändamålet med upplåtelsen, varvid med ändamålet torde avses en grundläggande bestämning av den rätt som upplåtes. Innehållet av denna rätt beror emellertid ofta nog till väsentlig del av vad som skall gälla för servituts utövning eller av andra villkor, som hänföres under andra stycket. Såvitt lagrådet kan bedöma måste därför ett villkor, som innebär en utvidgning av innehållet i den skriftligen gjorda upplåtelsen, vara ogiltigt såsom stridande mot skriftlighetskravet i första stycket. Under andra stycket bör alltså icke inrymmas villkor av nu antytt slag. Vad angår sådana villkor som icke påverkar upplåtelsens innehåll torde såsom nyss nämnts förslaget trots ordalagen i lagtexten ha den innebörden att muntlig form är till fyllest. Vid sådant förhållande innebär andra styckets regel i denna del icke annat än ett råd till kontrahenterna att upptaga villkoret i upplåtelsehandlingen. En regel med endast sådant syfte bör dock ej upptagas i lagtexten. Med

hänsyn till det anförda finner lagrådet, att vid en lösning i anslutning till tankegången i remissen andra stycket kan utgå.

Vid bifall till lagrådets förslag nedan vid 6 § erhåller förevarande paragraf beteckningen 5 §.

5 §.

I paragrafen, som i sak överensstämmer med vad lagberedningen föreslagit, anges de skyldigheter som servitut innebär för ägaren av den tjänande fastigheten. Enligt det remitterade förslaget följer emellertid dessa skyldigheter redan av bestämmelserna i 1 § i detta kapitel, vilka saknar motsvarighet i lagberedningens förslag. På grund härav föreslås, att förevarande paragraf utgår såsom överflödig. Bifall härtill föranleder omnumrering av de följande paragraferna i kapitlet.

Behålles paragrafen kommer, om lagrådets förslag nedan vid 6 § vinner bifall, förevarande paragraf att erhålla beteckningen 6 §.

6 §.

Motsvarighet till de här givna bestämmelserna finns i 15 kap. och har där fått sin plats i omedelbar anslutning till de inledande stadgandena om samfällighetsrätt. Det synes lämpligt att härmed överensstämmande ordning iakttages i 14 kap. Bestämmelserna bör därför flyttas och infogas efter 3 §.

12 och 13 §§.

De spörsmål, som behandlas i förevarande paragrafer, sammanhänger nära med de frågor som, enligt vad lagrådet uttalat vid 7 kap. 26 §, får förutsättas bli reglerade vid det fortsatta arbetet på jordabalken och fastighetsbildningslagen. Uppmärksammas bör därvid huruvida jämkning av stadgandena eller deras placering kan vara påkallad.

15 KAP.

Samfällighetsrätt, som är en ny typ av sakrätt, har liksom servitut till syfte att möjliggöra samverkan mellan fastigheter. Vid servitut sker denna samverkan företrädesvis genom att den ena fastighetens område i visst hänseende ställes till den andras förfogande. För samfällighetsrätt är utmärkande, att de samverkande fastigheternas ägare förpliktas till prestationer för att åstadkomma och vidmakthålla en för fastigheterna gemensam anläggning samt att utrymme för denna tages i anspråk antingen, med samfällighetsrätten som grund, på någon eller några av fastigheterna eller, efter särskild upplåtelse, på utomstående fastighet. Servitut och samfällighetsrätt står alltså varandra nära. I båda fallen råder enligt balken i princip avtalsfrihet. Denna har emellertid beskurits. Vad angår servitut har sålunda som

lagrådet utvecklat vid 14 kap. — med utgångspunkt från att servitutsbildning ingriper i fastighetsbildningen och med syfte att hålla avtalsservitut inom ramen för rådande jord- och planpolitiska målsättningar — fastighetsbildningslagens bestämmelser om upphävande och ändring av servitut gjorts tillämpliga även på avtalsservitut. På motsvarande sätt skall vid samfällighetsrätt vissa av sagda bestämmelser tillämpas på belastning som på grund av samfällighetsavtal åvilar viss fastighet som ingår i samfälligheten. Vad lagrådet vid 14 kap. anfört om upphävande och ändring av servitut äger i sina huvuddrag motsvarande giltighet i fråga om samfällighetsrätt.

En motsvarighet till de i fastighetsbildningslagen meddelade bestämmelserna om bildande av servitut vid förrättning, vilka bestämmelser avser endast mera kvalificerade servitut, föreligger såvitt angår samfällighetsrätt i 1966 års lagstiftning om vissa gemensamhetsanläggningar. Enligt denna kan genom offentlig förrättning inrättas gemensamhetsanläggning i väsentligen samma utsträckning och samma syfte som samfällighetsrätt. I några fall är dock endast bestämmelserna om samfällighetsrätt tillämpliga. Detta gäller bl. a., när fråga är om samverkan till förmån för viss lös egendom, t. ex. byggnad på ofri grund, eller samverkan för tillgodoseende av behov av vatten- och avloppsanläggningar. Liksom vid servitut finns alltså vid samfällighetsrätt ett område, inom vilket samverkan icke kan åstadkommas genom förrättning utan endast medelst avtal. Värdet av att i sådana fall kunna åstadkomma samverkan genom avtal är dock begränsat. Redan de grundläggande bestämmelserna om samfällighetsrätt synes nämligen icke vara så utformade att samfälligheten får fullt tillfredsställande stadga och trygghet. Härom anmärkes följande.

Samfällighetsrätt skall åtnjuta sakrättsligt skydd enligt därom i balken meddelade bestämmelser. Av särskild betydelse är att rätten skall kunna inskrivas. I den mån samfällighetsrätt upplåtes i byggnad på ofri grund, kan dock inskrivning icke ske. Det sakrättsliga skyddet blir i detta fall ofullständigt. Även i annat hänseende uppstår olägenheter, om sådan byggnad ingår i samfällighet. Om erforderligt utrymme för anläggningen ej kan erhållas på någon av de fastigheter vilkas ägare deltar, är delägarna i samfälligheten hänvisade till att bereda sig sådant utrymme på en utomstående fastighet. Det är avsett att detta skall ske genom att denna fastighets ägare upplåter servitutsrätt till förmån för de i samfälligheten deltagande fastigheterna. Till förmån för byggnad på ofri grund kan emellertid enligt förslaget icke stiftas servitut. Upplåtelse som nu sagts blir därför till sin rättsliga natur oklar, om i samfälligheten deltar ägare av byggnad på ofri grund vid sidan av ägare till fastighet. Det är ovisst i vad mån upplåtelsen i sådant fall kan inskrivas. Enligt förslaget skall samfällighetsavtal slutas skriftligen. Avtalet skall vara ogiltigt, om däri ej angives de för avtalet grundläggande elementen, bl. a. de fastigheter som ingår i samfälligheten och grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheternas ägare. Dessa bestäm-

melser — till vilka lagrådet återkommer nedan vid 5 § — torde medföra, att om ändring sker i kretsen av de fastigheter som deltar i samfälligheten, det tidigare samfällighetsavtalet får anses förfallet och nytt avtal får träffas mellan de fastighetsägare som önskar fortsätta att samverka. Detsamma torde gälla även vid ändring av grunderna för bidragsskyldighetens fördelning, något som kan behövas av annan orsak än ändring i fastighetskretsen, t. ex. om någon av fastigheterna får ändrad användning. Skulle för den gemensamma anläggningen ha upplåtits servitut på utomstående fastighet, kan det bli nödvändigt att även nytt servitutsavtal träffas vid ändring i kretsen av fastigheter. Så blir fallet t. ex. om ändringen medför att servitutsbelastningen ökas. När nytt samfällighets- eller servitutsavtal träffats kan, vare sig det nya avtalet inskrives eller ej, inträda försämring av samfällighetsrättens eller servitutets företrädesrätt vid konkurrens med andra rättigheter i fastigheterna. Vidare må påpekas, att ombesörjande av nytt avtal kan vara förenat med betydande omgång, särskilt om antalet deltagare i samfälligheten är stort. Det kan bl. a. med hänsyn härtill befaras, att kravet på skriftlig form icke alltid iakttages.

Förslagets svagheter, vilka icke torde kunna helt undanröjas utan att ingrepp sker i förslagets grunder, förringar samfällighetsrättens värde i rättslivet. Institutet ger knappast i alla hänseenden den säkerhet som den enskilde borde kunna påräkna. Som skäl för att upptaga institutet i lagstiftningen vid sidan om gemensamhetsanläggning har särskilt anförts behovet av att möjliggöra samverkan vari deltar byggnad på ofri grund. Förslagets bestämmelser om sådan samverkan ger emellertid som ovan framhållits icke fullgott sakrättsligt skydd. Vidare har det ansetts vara av värde att genom samfällighetstavtal kunna tillgodose behov av mindre anläggningar för vatten och avlopp, för vilket ändamål lagen om gemensamhetsanläggningar i sin nuvarande lydelse som nämnts icke är tillämplig. Frågan huru detta spörsmål skall lösas har emellertid efter remissen till lagrådet väckts av riksdagen genom skrivelse den 14 december 1966, nr 377. Ytterligare har — tydligen med sikte på att lösningen av samverkansfrågor genom inrättande av gemensamhetsanläggning måste ske genom förrättning och därför medför omgång och kostnader — anförts att samfällighetsrätt kan tillskapas enkelt, snabbt och billigt. Häremot kan erinras, att samfällighetsavtal, om det skall vara så betryggande som möjligt, knappast kan slutas utan att undersökning och utredning föregått och juridiskt biträde anlitats. Det kan därför ifrågasättas huruvida icke övervägande skäl talar för att i de fall, då gemensamhetsanläggning ej kan inrättas, den enskilde hänvisas till att såsom hittills lösa samverkansfrågor genom avtal utan stöd av särskild rättslig reglering.

1 §.

Ordalagen i förevarande paragraf ger närmast vid handen, att det för uppkomsten av en giltig samfällighetsrätt är ovidkommande huruvida intressenterna har någon rätt till den mark eller det utrymme där den tillämnade anläggningen skall finnas. Anskaffande av lokal skulle med andra ord kunna ske efter det att samfällighetsrätten tillskapats. Av bl. a. 4 § framgår emellertid, att om i samfälligheten deltagande fastighet skall nyttjas för samfälligheten, denna fysiska belastning ingår i själva samfällighetsrätten. Däremot anger förslaget ej vilken dess ståndpunkt är, när anläggningen skall ligga på fastighet, som ej ingår i samfälligheten. Med hänsyn till det nyssnämnda stadgandet i 4 § vore naturligt kräva, att upplåtelsen av rätten till utrymmet sker i samband med samfällighetsavtalets ingående. Har förslaget denna innebörd, är ett stadgande därom påkallat. Intager däremot förslaget motsatt ståndpunkt — enligt vilken alltså samfällighetsrätt kan upplåtas utan att rätt finnes till erforderligt utrymme för anläggningen — frågar man sig huruvida det är nödvändigt att, såsom innebörden synes vara i det remitterade förslaget, sådan upplåtelse av rätt till utrymme på en av de deltagande fastigheterna, som göres efter det att samfällighetsrätten uppkommit, måste ske i form av en ändring i eller tillägg till samfällighetsavtalet med de verkningar i fråga om företrädesrätten som detta kan medföra.

5 §.

De förhållanden som regleras genom förevarande paragraf och de som behandlas i 14 kap. 4 § är likartade. Lagrådets vid detta lagrum anförda synpunkter äger giltighet också här. Det må endast tilläggas, att betänkligheterna mot att uppställa skriftlighetskrav endast beträffande vissa grundläggande moment i avtalet måste anses ändå större beträffande samfällighetsrätt än när det gäller servitut. Svårigheterna att bland villkoren urskilja dem som kan anses konstitutiva torde nämligen här vara större än vid servitut. Vidare är att beakta, att samfällighetsavtalet kan omfatta ett flertal fastighetsägare. Det ligger i sakens natur, att om de ej är endast några få, behovet av att kunna visa vilka villkor som gäller mot alla i praktiken nödvändiggör att samtliga villkor upptages skriftligen.

Genomföres den i remissen avsedda ordningen, måste uppmärksammas, att om enligt avtalet fysisk belastning lagts på någon av de samfällighetsberättigade fastigheterna, denna belastning såsom förut sagts ingår i själva samfällighetsrätten. Den fysiska belastningen är av samma vikt som skyldigheten att framdeles lämna bidrag till företaget. Bland de moment som ovillkorligen skall anges i upplåtelsehandlingen bör därför också ingå denna fysiska belastning. Uppenbarligen är det även ett starkt tredjemansintresse, att inskrivning av ett samfällighetsavtal beträffande en fysiskt belastad fastighet utvisar belastningen. Lagrådet förordar därför, att till tredje

punkten i första stycket fogas ett tillägg att handlingen skall innehålla uppgift om den belastning som eljest — dvs. utöver bidragsskyldigheten — kan ha lagts på någon av fastigheterna.

Av skäl som anförts vid 14 kap. 4 § bör andra stycket utgå.

6 §.

I balken anges de skilda situationer i vilka en upplåten rättighet skall bestå mot en förvärvare av fastigheten. Även om sådant fall ej är för handen, lärer förvärvaren kunna låta upplåtelsen bli gällande mot sig helt enkelt genom att underlåta att åberopa att han är obunden av den. Detta är att anse som en situation som går in bland de fall då rätten skall bestå mot den nye ägaren. Utrymme synes därför ej finnas att tillämpa det i förslaget upptagna fallet att den nye ägaren likväl vill att fastigheten står kvar i samfälligheten. Detta uttryck, liksom orden »enligt denna balk» i det föregående uttrycket i paragrafen, bör därför utgå.

Då paragrafen — som innebär en utvidgning av den i 7 kap. 19 § i förslaget stadgade skyldigheten för ny ägare att svara för tidigare ägares åligganden — på sätt också angivits i motiven endast skall gälla vid frivillig överlåtelse, torde det inledande ordet »övergår», som tager sikte även på universalfång, böra utbytas mot »överlåtes».

8 §.

På sätt lagrådet uttalat vid rubriken till förevarande kapitel torde nytt avtal skola slutas, så snart ändring sker i kretsen av fastigheter som deltar i samfälligheten. Ett hävande av avtalet såvitt angår en av fastigheterna är då ej möjligt. En hävning riktad mot en delägare måste medföra, att avtalet i sin helhet upphör. En annan sak är, att de hävande genom ett nytt avtal kan övertaga verksamheten och driva den med den ändrade bidragsskyldighet för envar av dem som följer av att antalet delägare minskat. Av de allmänna bestämmelserna följer, att det nya avtalets företrädesrätt är en annan än det ursprungliga avtalets. Med hänsyn till vad nu anförts om innebörden av en hävning som riktar sig mot en av fastighetsägarna förordas, att slutorden i första punkten »i vad angår den försumlige fastighetsägaren» måtte utgå samt följande punkt jämkas i anslutning härtill. Vill man däremot uppnå en lösning, innebärande att vid hävande samfälligheten i övrigt består utan åtgärd från de kvarvarande fastighetsägarnas sida, fordras särskilda lagregler. Vid utarbetande av sådana regler måste övervägas i vad mån fastighetsägare bör kunna åläggas att under ändrade förutsättningar utan eget medgivande fortsätta att deltaga i samfälligheten och hur efterföljande panträttshavare och andra rättsägare skall skyddas mot förändringar, som innebär att deras ställning kan försämras.

9 §.

Såsom tidigare uttalats kommer enligt lagrådets uppfattning det ursprungliga samfällighetsavtalet att upphöra och måste nytt avtal träffas, när ändring sker i kretsen av deltagande fastigheter. Härmed synes icke förenligt att rätten att häva avtalet på grund av en fastighetsägares försummelse tillägges samfällighetsstyrelsen; en dylik åtgärd, som medför att hela samfällighetsavtalet förfaller, torde böra tillkomma delägarna samfällt. Räckvidden av första stycket bör underkastas en däremot svarande begränsning.

Ställes utrymme till förfogande på fastighet som ingår i samfälligheten, utgör upplåtelsen därav en del av själva samfällighetsavtalet. Denna konstruktion bör emellertid ej — såsom är fallet enligt det remitterade lagförslaget — utgöra hinder för fastighetens ägare att, då samfälligheten utgör en juridisk person, föra den talan som på grund av själva upplåtelsen av utrymme tillkommer honom enligt allmänna regler. Lagrådet erinrar om att lagberedningens förslag innehåller en särskild bestämmelse om talerätt för fastighetsägare, vars rätt trätts för nära genom att annan fastighetsägare överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet enligt samfällighetsavtalet. Det kan ifrågasättas huruvida icke en liknande bestämmelse lämpligen bör intagas i förevarande paragraf.

11 §.

Beträffande denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört under 7 kap. 26 §.

12 §.

Paragrafen handlar i första stycket om upplösning av samfällighet efter rättens förordnande och i andra stycket om avlösning av samfällighet i viss fastighet efter sådant förordnande. Enligt ett tillägg till första stycket skall samfälligheten upplösas också i fall då fastighetsägarna är ense därom. Detta tillägg — som i och för sig är överflödigt — saknar motsvarighet i andra stycket. Då härav kan föranledas det missförståndet, att avlösning ej skulle kunna ske med allas samtycke, hemställes att tillägget i första stycket får utgå.

Med hänsyn till den innebörd som ett utträde av en delägare, enligt vad lagrådet utvecklat vid rubriken och 8 §, måste anses ha är det missvisande att beteckna den möjlighet en delägare har enligt andra stycket att utträda som en avlösningsrätt. Vad lagstiftaren kan tillägga honom är en rätt att uppsäga avtalet, vilket har den verkan att avtalet kommer att helt upphöra. Det är självfallet, att de övriga kan besluta fortsätta verksamheten, men då föreligger ett nytt samfällighetsavtal. Andra stycket torde böra omarbetas och utformas med utgångspunkt från vad i det föregående angivits om innebörden av att en delägare utträder. Vill man uppnå att efter utträde av en delägare samfälligheten i övrigt består mellan de kvarvarande fastighets-

ägarna, fordras — i likhet med vad lagrådet anfört vid 8 § — särskilda lagregler.

13 §.

Den fysiska belastning, vilken på grund av samfällighetsavtal åvilar viss fastighet som själv ingår i samfälligheten, står till sin natur servitutet nära. För att ge frågan om samfällighetsrättens ställning inom detaljplaneområdena en tillfredsställande lösning har beträffande ändring och hävande av sådan belastning genom en hänvisning i förevarande paragraf bestämmelserna i lagen om fastighetsbildning rörande ändring och upphävande av servitut gjorts tillämpliga. Hänvisningen har emellertid begränsats till att avse endast vissa av servitutsreglerna. Även om såsom departementschefen framhållit bestämmelserna i 12 § ger ytterligare möjlighet att åstadkomma förändring av samfällighetsförhållandena, synes dock skäl knappast föreligga för en sådan begränsning. Enligt lagrådets mening bör den i paragrafen intagna begränsningen utgå. Ställning till innehållet i paragrafen kan tagas först sedan fastighetsbildningslagens servitutsregler slutligen utformats.

Huru en åtgärd i fråga om den på samfällighetsavtalet grundade fysiska belastningen påverkar rättsförhållandet mellan delägarna i samfälligheten är en fråga som lämnats olöst i förslaget.

Samfällighetsrätt kan beröra tomträtt, gruva och byggnad, som ej hör till fastighet. Med den utformning förevarande paragraf erhållit blir fastighetsbildningslagen tillämplig även på dessa samfällighetsrätter. I överensstämmelse med vad lagrådet anfört vid 14 kap. i fråga om servitut berörande tomträtt och gruva bör vid lagstiftningsfrågans vidare behandling prövas huruvida nämnda lagregler lämpligen kan gälla ifrågavarande samfällighetsrätter.

16 KAP.

1 §.

Enligt sin rubrik handlar 16 kap. om hävd till fast egendom. De särskilda bestämmelserna i kapitlet anknyter emellertid icke till denna term i rubriken. En komplettering i detta hänseende bör göras i första stycket av denna paragraf. I slutet av nämnda stycke anges verkan av hävd vara, att ägaren förlorat sin rätt till egendomen. Det synes lämpligare att använda ett uttryckssätt, som tar sikte på att innehavaren genom hävden erhåller företrädesrätt till egendomen. På grund av det sagda föreslås, att ifrågavarande bestämmelse får lyda att han, dvs. innehavaren, på grund av hävden framför den andre har rätt till egendomen.

Första punkten i tredje stycket torde innebära bl. a., att i där avsett fall kravet på lagfart gäller endast den förste innehavarens förvärv. För att detta

skall framgå tydligare förordas att punkten får innehålla, att om egendomen under hävdetiden innehafts av flera efter varandra, första och andra stycken skall äga motsvarande tillämpning, varvid kravet på lagfart gäller endast den förstes förvärv.

17 KAP.

Tankegången bakom reglerna om företrädesrätt i förevarande kapitel och i vissa stadganden upptagna i andra kapitel är ej alldeles lättillgänglig. Detsamma gäller avgränsningen av de situationer som omfattas av företrädesreglerna från de fall, då en sådan godtrossituation som åsyftas med reglerna i 18 kap. föreligger.

Den faktiska ställning ägaren till en fastighet intager efter det han överlåtit denna är ofta sådan att han fortfarande kan ingå avtal som innefattar överlåtelse av fastigheten. Betraktelsesättet är, att ehuru ägaren överlåtit fastigheten, hans möjlighet att ånyo förfoga över den ej är utsläckt. Han kan sägas vara, trots överlåtelsen, legitimerad att ingå i och för sig giltiga avtal om överlåtelse av fastigheten. Vad nu anförts har ej direkt utsagts i den föreslagna lagtexten. Den grundläggande tankegången kommer emellertid indirekt till synes genom regeln i 1 § förevarande kapitel, som kan sägas godtaga icke blott den tidigare utan även den senare överlåtelsen såsom en i och för sig giltig överlåtelse. Genom att inskrivning sökes på grundval av en av överlåtelserna löses den uppkomna konkurrenssituationen. Någon regel, som löser spörsmålet hur rättsläget mellan de två förvärvarna är innan någon ännu sökt inskrivning, innehåller ej lagförslaget. Antagas får väl dock att det tidigare förvärvet har företrädesrätt intill dess att lagfart sökes. Stöd härför kan hämtas i stadgandet i 5 § detta kapitel om företrädesrätten, när lagfart sökes samtidigt på grund av skilda överlåtelser, samt i den betydelse god tro har för vinnande av företräde på grund av inskrivning.

Det nu angivna betraktelsesättet är att anlägga även beträffande upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt. Även efter det ägaren överlåtit fastigheten kan han göra en i och för sig giltig upplåtelse av en sådan rättighet, och upplåtelse av en viss rättighet till en person utgör i och för sig intet hinder mot att samma rättighet senare av fastighetsägaren upplåtes till en annan. Även när fråga är om upplåtelse av en begränsad rättighet, kan spörsmålet om hur konkurrensen med en överlåtelse eller en annan begränsad rättighet skall lösas vara att bedöma enligt reglerna i förevarande kapitel om företräde på grund av inskrivning. Att märka är emellertid, att i 7 kap. finns regler för att lösa konkurrenssituationen oavsett inskrivning. Så upptager 7 kap. 21 § bestämmelser, som reglerar företrädet mellan två konkurrerande rättigheter för tiden fram till dess att inskrivning sökes för

någon av dem. Regler ges även i 7 kap. 11—14 §§ rörande konkurrens mellan en upplåtelse och sådan överlåtelse som skett efter upplåtelsen. Den företrädesrätt som genom sistnämnda regler ges åt upplåtelsen är f. ö. av den styrka att den skall gälla även om efter inskrivning enligt reglerna i förevarande kapitel företrädesrätten skulle blivit en annan. Om sålunda nämnda regler i 7 kap. stundom medför en särskilt gynnad ställning för rättighetshavaren, finns å andra sidan stadganden, enligt vilka hans ställning är svagare än den som tillkommer förvärvaren av äganderätt. Med hänsyn till kravet i 21 kap. 2 § 3 och 23 kap. 2 § 5 att upplåtaren skall ha sökt lagfart på sitt förvärv för att rättighetshavaren skall undgå avslag på sin inskrivningsansökan saknar den som fått en rättighet till sig upplåten av någon som ej sökt lagfart möjlighet att säkra sig en självständig företrädesrätt enligt reglerna i förevarande kapitel. Detta spörsmål beröres vid nämnda paragrafer.

Genom den omläggning som i departementsförslaget skett beträffande panträtten kan någon konkurrens mellan inteckning och annan rätt ej uppkomma förrän inteckning sökes, men därmed är också en eventuell konkurrenssituation löst. Annorlunda förhåller det sig däremot när genom disposition av pantbrevet panträtt upplåtes. Här kan läget vara det att pantsättningen verkställes av någon som är att anse som legitimerad som ägare till fastigheten, medan denna i själva verket överlåtits till annan. Att märka är att genom omläggningen av panträtten beståndet av en upplåten panträtt aldrig kan bli beroende av att en inskrivningsåtgärd till dess tryggande senare vidtages. I motsats till vad som gäller beträffande överlåtelse och — om man bortser från vissa regler i 7 kap. — andra rättigheter erhåller panträtten redan från början den tryggade ställning som för förvärv av äganderätt och övriga rättigheter uppkommer först genom inskrivning. Har den som är att betrakta som rätt ägare upplåtit panträtt, har sålunda panthavaren vunnit en rätt, som ej rubbas därigenom att ägaren till följd av att annan senare får företräde till fastigheten går miste om äganderätten till denna. Det förut berörda betraktelsesättet att någon som ej längre är rätt ägare likväl kan vara legitimerad att vidtaga dispositioner i fråga om fastigheten gäller även beträffande panträtten. Denna tanke har kommit till indirekt uttryck genom reglerna i 6 kap. 7 §, enligt vilka pantsättning vidtagen av annan än rätt ägare ibland blir gällande.

Konkurrenssituationer anses i princip kunna uppkomma endast genom avtal som innefattar överlåtelse eller upplåtelse. Övergår fastigheten genom ett universellt fång — och hit är då att hänföra ej blott det förvärv dödsbo kan sägas göra utan även, och främst, förvärv som någon gör genom bodelning, arvskifte, testamente om legat eller skifte av ett bolags eller en annan sammanslutnings tillgångar — föreligger i princip intet förvärv som kan grunda företrädesrätt. Har exempelvis en testamentstagare, som trott sig ha fått en fastighet som legat, sålt fastigheten till en person medan döds-

boet överlåtit den till en annan, uppkommer konkurrenssituationen först mellan de två köparna; testamentstagaren, dödsboet och den döde är från den företrädessynpunkt varom här är fråga att anse som samme person. Den grundsats som här angivits upprätthålles emellertid ej undantagslöst. Att universella fång i vissa situationer är att anse som förvärv, vilka kan komma i betraktande vid bestämmande av företrädesrätt, framgår av 11 § i förevarande kapitel. Beträffande frågan i vad mån dylika förvärv skall beaktas vid de konkurrenssituationer som behandlas i det förut berörda stadgandet i 6 kap. hänvisas till lagrådets uttalanden vid detta.

Från de nu behandlade situationerna där det föreligger en konkurrenssituation i den mening som angivits i det föregående är att skilja de — till det yttre stundom likartade — fall där anspråk mot fastigheten riktas från två håll men endast ett av anspråken vilar på giltig grund, medan det andra är behäftat med ett rättsligt fel, som hänför sig till anspråket som sådant eller till något tidigare fång på vilket anspråket stöder sig. Att ett anspråk, ehuru sådant fel föreligger, under vissa betingelser kan vinna beaktande framgår av reglerna i 18 kap. Till fel av art som avses i 18 kap. är ej att hänföra situationer då överlåtaren eller upplåtaren ej längre är rätt ägare till fastigheten men likväl legitimerad att disponera över den så att en sådan konkurrenssituation skapas som skall lösas genom de förut berörda reglerna om företrädesrätt. För att reglerna i 18 kap. skall bli tillämpliga måste fråga vara om fel av annan art. Det skall bestå i t. ex. att en handling tillkommit genom förfalskning eller genom misskrivning fått annat innehåll än kontrahenterna avsett, att en handlings innehåll tolkats på oriktigt sätt eller att den som företagit rättshandlingen saknat rättslig handlingsförmåga.

1—5 §§.

Från huvudregeln i 1 § göres vid konkurrens mellan två äganderättsöverlåtelser, mellan två upplåtelser av rättighet samt mellan en äganderättsöverlåtelse och en i tiden senare upplåtelse av rättighet det undantaget, att det först inskrivna förvärvet ej skall ha företräde, om förvärvaren vid sitt förvärv var i ond tro beträffande det tidigare förvärvet (3 § första och andra styckena). När det först inskrivna förvärvet avser äganderätt, göres dock begränsning i undantaget för det fall att förvärvaren i sin tur till annan överlåtit egendomen eller upplåtit rättighet däri och denne är i god tro beträffande det konkurrerande förvärvet. Genom successorns goda tro blir med andra ord brist därutinnan hos förvärvaren botad. Dennes förvärv kan sägas gälla framför det konkurrerande förvärvet så långt som motsvaras av den rätt han själv överlåtit eller upplåtit (3 § första stycket och 4 § första stycket).

När konkurrens föreligger mellan en upplåtelse av rättighet och en senare skedd överlåtelse, skall enligt förslaget regeln i 1 § om att det först inskrivna förvärvet vinner företräde icke gälla för de fall då rättigheten enligt 7 kap.

redan från det konkurrenssituationen uppkom har företrädesrätt. Denna består alltså även om inskrivning först söks på förvärvet av äganderätt (3 § första och tredje styckena). Ett undantag härifrån upptager emellertid förslaget. Har nämligen förvärvaren av äganderätten varit i ond tro beträffande rättigheten men i sin tur överlåtit fastigheten eller upplåtit rättighet däri till någon som är i god tro, skall inskrivningen av den förres förvärv ge prioritet åt den av honom gjorda överlåtelsen eller upplåtelsen (3 § första stycket och 4 § andra stycket). Innebörden av att förvärvaren varit i ond tro är dock ej helt klar. Meningen torde emellertid vara, att den konkurrerande rättigheten skall stå sig mot äganderättsförvärvet endast på grund av bristande god tro hos förvärvaren och ej på annan grund, t. ex. att vid överlåtelsen till förvärvaren gjorts förbehåll om den konkurrerande rättighetens bestånd. I anledning av den sålunda i förslaget gjorda skillnaden mellan att rättigheten förbehållits och att förvärvarens goda tro brister får lagrådet hänvisa till vad lagrådet vid 7 kap. 10—16 §§ anfört om att förbehåll endast är ett sätt, genom vilket förvärvaren blir försatt i ond tro, ävensom erinra om att lagrådet med hänsyn därtill förordat, att de särskilda reglerna om rättighets bestånd på grund av förbehåll uteslutes ur lagen. Det betraktelsesätt lagrådet tidigare anlagt har enligt lagrådets mening sin giltighet även i den nu föreliggande situationen. Detta leder till att ondtrosfallen — ordet här använt med den särskilda innebörd det för ifrågavarande fall har i det remitterade förslaget — bör behandlas på samma sätt som förbehållsfallen. I de senare fallen föreligger i själva verket ej någon verklig konkurrenssituation; förvärvaren är redan vid sitt förvärv förbunden att respektera den »konkurrerande» rättigheten. Verklig konkurrens uppkommer först genom att förvärvaren i sin tur gör en överlåtelse eller upplåtelse som är oförenlig med den »konkurrerande» rättigheten. I förbehållsfallen kan därför ej komma i fråga att låta god tro hos successor medföra att förvärvarens förvärv får prioritet framför den »konkurrerande» rättigheten. Så har ej heller skett i det remitterade förslaget. Den sålunda föreslagna ordningen beträffande förbehållsfallen bör alltså gälla också godtrosfallen i remissens mening. Den förut berörda, i förslaget upptagna undantagsställningen för dessa fall bör därför utgå. Detta kan uppnås, om bestämmelsen i 3 § första stycket inskränkes att avse överlåtelses företräde framför annan överlåtelse samtidigt som 3 § tredje stycket utsträckes att omfatta även överlåtelses företräde framför rättighet i remissens ondtrossituation och om därjämte 4 § andra stycket utgår. För övrigt må framhållas, att om lagrådets nu framförda förslag ej biträdes, sådan jämkning torde böra vidtagas i förslaget att den åsyftade innebörden av god tro i 3 § första stycket vid konkurrens mellan överlåtelse och tidigare upplåtelse — vilken innebörd avviker från den gängse — kommer till tydligt uttryck.

Reglerna i 1, 3 och 4 §§ torde kunna göras lättillgängligare genom viss omdisposition. Då 3 och 4 §§ innefattar undantag från 1 §, torde de böra

följa omedelbart efter denna. Innehållet i 2 §, som anger vad företräde i visst hänseende innebär, synes lämpligen kunna placeras efter bestämmelserna om vem som skall ha företräde, dvs. efter förslagets 5 §. Vid samordningen av 3 och 4 §§ torde först böra upptagas de undantag från 1 § som avser konkurrens mellan överlåtelser (3 § första stycket med det av lagrådet nyss förordade innehållet och 4 § första stycket). Därefter kan lämpligen komma undantagen från 1 §, avseende inskriven överlåtelses konkurrens med en tidigare rättighet (3 § tredje stycket med det innehåll lagrådet förordat). Nu angivna undantag synes lämpligen kunna upptagas i en paragraf, betecknad 2 §. I en därpå följande paragraf bör komma de undantagssituationer då inskrivning av rättighet ej medför företräde (3 § andra stycket).

I förslagets 5 § — vilken enligt lagrådets mening bör upptagas som 4 § — återfinnes i andra stycket regler som ansluter till dem i 7 kap. 21 §. Så snart inskrivning skett av en av rättigheterna, är den lösning av företrädesrätten nämnda lagrum ger satt åt sidan och ersatt med reglerna i förevarande kapitel. Har ansökan om inskrivning samtidigt gjorts för båda rättigheterna, ger emellertid 1 § ingen ledning utan en särskild regel erfordras för detta fall. Denna återfinnes i förslagets 5 §. Att märka är emellertid, att 7 kap. 21 § endast avser rättigheter som ej kan utövas vid sidan av varandra. Motsvarande begränsning bör gälla även förevarande stadgande och i följd därav 10 § andra stycket jämkas.

Vad angår utformningen av reglerna i andra stycket i förslagets 5 § äger de synpunkter lagrådet anfört vid 7 kap. 21 § motsvarande tillämpning.

Med hänsyn till vad nu anförts kan 1—3 §§ enligt lagrådets förslag till disposition och rubriken framför 1 § — sedan jämväl vissa jämkningar av redaktionell natur vidtagits — givas den lydelse nedan anges.

Företräde mellan förvärv som grundas på överlåtelse eller på upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt.

1 §. Har fast egendom överlåtits eller nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt upplåtits i egendomen till flera var för sig, tillkommer företräde det förvärv för vilket inskrivning först sökes, 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.

Vad i första stycket sägs gäller ej, i den mån förvärvaren i sin tur överlåtit egendomen till annan och den senare vid sitt förvärv varken ägde eller bort äga kännedom om den första överlåtelsen. Har förvärvaren upplåtit nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt i egendomen och var den till vilken upplåtelsen skedde därvid i god tro beträffande den tidigare överlåtelsen, skall förvärvet, utan hinder av bestämmelsen i första stycket, medföra den verkan att upplåtelsen äger företräde framför överlåtelsen.

Överlåtelse äger ej på grund av inskrivning företräde framför sådan upp-

låtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, som enligt 7 kap. gäller mot förvärvaren.

3 §. Upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt i fast egendom äger ej på grund av inskrivning företräde framför tidigare överlåtelse eller upplåtelse, om rättighetshavaren vid upplåtelsen ägde eller bort äga kännedom om denna. Vad nu sagts med avseende på företräde mellan upplåtelser av rättigheter gäller endast om dessa ej utan förfång för någondera kunna utövas vid sidan av varandra.

7 §.

Paragrafen innehåller blott en erinran om redan i 6 kap. meddelade bestämmelser angående borgenärs möjlighet i skilda fall att göra gällande det företräde som inteckning medför. En sådan erinran torde knappast vara behövlig. Om paragrafen likväl skall behållas, bör den avfattas med hänsyn till att rätt att göra gällande företräde kan tillkomma även fastighetsägaren, varjämte texten lämpligen kan förkortas. Paragrafen skulle då kunna få innehålla, att om rätt att göra gällande det företräde som inteckning medför bestämmelser finns i 6 kap.

9 §.

Ifrågavarande stadgande kan efter ordalagen ge intryck av att företräde på grund av ansökan om inskrivning icke uppkommer förrän ansökningen beviljas. Meningen är emellertid, att företrädesrätten uppkommer vid ansökningen men förfaller om ansökningen sedermera avslås. Detta skulle komma till tydligare uttryck genom att i första punkten utsäges, att företrädet förfaller om ansökningen avslås.

10 §.

I förevarande paragraf lämnas regler om i vad mån kapitlets bestämmelser är tillämpliga, när fast egendom säljes i exekutiv ordning eller medel av annan anledning av myndighet fördelas mellan rättsägare i sådan egendom. Enligt lagrådets mening skulle lagrummet vinna i klarhet, om första stycket inleddes med grundregeln att beträffande förvärv å exekutiv auktion bestämmelserna icke är tillämpliga vare sig i förhållande till upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt eller till annan överlåtelse samt att därefter anges det undantag, som skall gälla i sistnämnda hänseende.

Med vissa redaktionella ändringar och med beaktande jämväl av vad lagrådet föreslagit vid 1—5 §§ skulle förevarande paragraf lämpligen kunna få följande lydelse:

10 §. Detta kapitel äger icke tillämpning beträffande företräde mellan å ena sidan förvärv av fast egendom, som skett genom köp på exekutiv auktion, och å andra sidan upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt samt ej heller beträffande företräde mellan förvärv genom köp på

exekutiv auktion och annan överlåtelse utom när egendomen sålts på auktionen 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 samfällighetsrätt vid exekutiv auktion gäller ej 3 §. I fall då inskrivning för rättigheterna sökts samma inskrivningsdag äga 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 köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

18 KAP.

1 och 2 §§.

I samtliga de fall som avses i förevarande paragrafer är fråga om situationer när överlåtelse eller upplåtelse gjorts av den som åtkommit fastigheten genom ett ogiltigt förvärv eller av någon som i sin tur förvärvat fastigheten av denne. Det är önskvärt, att när nu situationen i samtliga fall är densamma, denna också anges med likartade uttryck. Formuleringen i 1 § första stycket kan måhända ge anledning till missförståndet att regeln gäller så snart det i fångeskedjan finns ett ogiltigt fång även om sedermera, exempelvis genom godtrosförvärv i senare led, bristen botats. Mot uttryckssättet i 1 § andra stycket kan anmärkas, att det ej fullt klart framgår att bestämmelsen icke omfattar en tvesalusituation. Lagrådet förordar, att i samtliga stadganden anges att fall avses då överlåtelse, upplåtelse av nyttjanderätt etc. respektive upplåtelse av panträtt 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.

Härutöver må tilläggas, att om en ägare, vars rätt är underkastad i 20 kap. 14 § avsedd inskränkning men som erhållit lagfart utan att inskränkningen antecknats, gjort en överlåtelse eller en upplåtelse av panträtt eller rättighet i strid mot inskränkningen, förevarande paragrafer skall äga tillämpning. Detta får anses följa av att en sådan ägare ej med avseende på ett dylikt förfogande kan anses vara rätt ägare i paragrafernas mening.

Därest i 1 § andra stycket mellan orden »tillämpning» och »om» inskjutes orden »dock endast», blir fullt klart, att kravet på lagfart gäller även i andra styckets fall.

4 §.

I den rätt till ersättning av staten för förlust, som rätte ägaren kan komma att lida till följd av bestämmelserna i 1 och 2 §§, göres i första stycket av förevarande paragraf inskränkning för det fall, att den skadelidande

själv medverkat till förlusten. Som exempel på sådan medverkan nämnes bl. a., att han utan skälig anledning underlåtit att söka ändring i inskrivningsmyndighetens beslut. Departementschefen har anfört, att det synes lämpligt att särskilt framhålla detta fall av underlåtenhet.

Att underlåtenhet i ifrågavarande hänseende utgör en av de omständigheter, som kan inverka på rätten till ersättning, är i och för sig riktigt. Enligt lagrådets mening kan emellertid ifrågasättas, huruvida det är lämpligt att särskilt nämna detta fall. Ett sådant omnämnande ger nämligen intryck av att möjlighet att söka ändring i inskrivningsbeslut normalt skulle stå rätte ägaren till buds. Så är emellertid icke fallet. Rätte ägaren tar regelmässigt icke del i inskrivningsärendet och det måste därför ofta bero på en tillfällighet, om han får kännedom om beslutet på sådan tid, att han kan söka ändring däri. Med hänsyn härtill föreslår lagrådet, att exemplet får utgå ur lagtexten, så att denna i förevarande del innefattar endast en allmän regel om verkan av underlåtenhet av den skadelidande att vidtaga åtgärd för bevarande av sin rätt.

8 §.

Verkan av att anteckning som här avses blivit upptagen på inskrivningsdag har i det remitterade förslaget angivits i ordalag, som ger stadgandet en mera allmän innebörd än som torde vara åsyftad. Dess räckvidd synes kunna begränsas på lämpligt sätt om — i nära anslutning till lagberedningens förslag — verkan anges vara, att den som därefter, dvs. efter upptagandet på inskrivningsdag, förvärvat egendomen eller panträtt eller annan rättighet i denna icke till stöd för bestånd av förvärvet eller rätt till ersättning enligt 4 § andra stycket äger åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen.

Liknande verkan, som enligt denna paragraf följer av en anteckning enligt 20 kap. 14 §, bör inträda, när anteckning skett enligt 21 kap. 4 §. Paragrafen torde böra undergå sådan jämkning att detta tydligt framgår.

10 §.

Innebörden av bestämmelsen i första stycket andra punkten torde vara, att i där avsett fall talan om betalning kan riktas mot — i stället för den som senast sökt eller erhållit lagfart — den som innehar egendomen med äganderättsanspråk. Denna innebörd torde komma till tydligare uttryck, om bestämmelsen gives det innehållet, att om tvist angående äganderätten är antecknad i fastighetsboken, i stället — dvs. i stället för vad som sägs i första punkten — skall gälla att talan om betalning kan riktas mot den som innehar egendomen med äganderättsanspråk.

Bifalles lagrådets förslag vid 13 kap. 10 och 11 §§, torde den i andra stycket upptagna hänvisningen till 13 kap. 10 § böra ändras att avse 13 kap. 11 §.

19 KAP.

1 §.

Beslut i inskrivningsärende av beskaffenhet att skola införas i fastighets- eller tomträttsbok skall enligt 12 § i förevarande kapitel meddelas genom införing i boken och således anses ha det innehåll, som framgår av denna. Fastighetsbokens och tomträttsbokens centrala betydelse bör enligt lagrådets mening komma till bättre uttryck i lagtexten. Lagrådet förordar därför, att förevarande paragraf inledes med ett stadgande, att inskrivning enligt denna balk sker i fastighetsbok eller tomträttsbok, och att därefter följer regeln i det föreslagna andra stycket, att om upplåggande och förande av sådan bok gäller särskilda bestämmelser. Sist i paragrafen bör följa vad första stycket i förslaget innehåller.

2 §.

Efter att ha framhållit värdet av att inskrivningsväsendet är anknutet till domstolarna uttalar departementschefen, att departementsförslaget bör utformas utifrån förutsättningen att inskrivningsväsendet också i fortsättningen bör vara knutet till domstolarna på i princip samma sätt som för närvarande. Därjämte tillägger han, att reglerna bör utformas så att en anpassning av organisationen till ett eventuellt framtida behov av större inskrivningsavdelningar underlättas.

Genom den utformning förevarande paragraf erhållit har emellertid det åsyftade organisatoriska sambandet med allmän underrätt ej kommit till uttryck; stadgandet innebär endast att som regel området för myndigheten skall vara detsamma som för domstolen. Ej heller framgår med tydlighet vilken ställning inskrivningsdomaren skall intaga. Med hänsyn till att chefen för inskrivningsmyndigheten givits en benämning, vari ordet »domare» ingår, får avsikten antagas vara, att han skall vara domare och ha den ställning som enligt 36 § regeringsformen tillkommer sådan. Indirekt kan detta komma till uttryck genom en bestämmelse, vilken — i nära anslutning till vad som sägs i gällande rätt — såsom huvudregel innehåller, att en domare vid underrätt, vars domkrets ingår i myndighetens område, skall vara inskrivningsdomare. Genom en sådan regel skulle därjämte inskrivningsväsendets anknytning till domstolarna fastslås. Anses en bestämmelse av i huvudsak angiven innebörd ej böra upptagas i lagen, torde denna i allt fall böra utsäga, att inskrivningsdomare skall utnämnas, varigenom blir klart att tjänsten skall vara av ordinarie natur och dess innehavare oavsättlig. Vid utarbetande av följdändringar till balken torde uppmärksamhet böra ägnas frågan huruvida jämkning kan bli erforderlig i lagen om avstängning av domare.

Därest det till lagrådet den 19 april 1968 remitterade förslaget till ändringar i rättegångsbalken genomföres, erfordras jämkning i förevarande paragraf.

Enligt förslaget handlägges ärendena av myndigheten, men lagtexten utsäger intet om beslutanderätten inom denna. Avsikten är emellertid uppenbarligen att rätt att fatta beslut i första hand skall tillkomma inskrivningsdomaren, den ordinarie eller den som på grund av förordnande uppehåller tjänsten. Av uttalanden av departementschefen synes emellertid framgå, att beslutanderätt avses skola kunna tilläggas också icke rättsbildat biträde, som alltså icke fyller lagens lagfarenhetskrav och som därför ej heller torde vara behörig att förordnas såsom inskrivningsdomare. Då frågan om beslutanderätten bör komma till uttryck i lagtexten, får lagrådet, som i sak ej har något att erinra mot vad departementschefen anfört, föreslå att i förevarande paragraf upptages en bestämmelse av innehåll, att beslut av myndigheten fattas av inskrivningsdomaren eller enligt vad Kungl. Maj:t därom bestämmer av tjänsteman vid myndigheten.

5 §.

Departementschefen har understrukit, att arbetet hos inskrivningsmyndigheten bör fortgå kontinuerligt trots systemet med särskilda inskrivningsdagar. Av 20 kap. 10 § framgår, att inskrivningsmyndigheten i vissa fall har att hålla sammanträde för att utreda äganderätten till fastighet, s. k. lagfartssammanträde. Ordalagen i nu förevarande paragraf leder till att sammanträde i sådant ärende — vilket enligt förslaget torde vara att anse som ett inskrivningsärende — skall få hållas endast på inskrivningsdag och att det, med tillämpning av 9 § i detta kapitel, kan uppskjutas blott till senare inskrivningsdag. En dylik ordning skulle uppenbarligen vara mycket opraktisk och det kan antagas, att avsikten icke varit att på detta sätt begränsa inskrivningsmyndighetens möjligheter till snabb och lämplig handläggning av dylika ärenden. Lagrådet föreslår därför, att till förevarande paragraf fogas ett tredje stycke av innehåll, att utan hinder av vad förut i paragrafen sagts sådant inskrivningsärende som avses i 20 kap. 10 § får upptagas på annan dag än inskrivningsdag.

12 §.

Paragrafens inledande stadgande, att beslut i inskrivningsärende som skall införas i fastighetsbok eller tomträttsbok meddelas genom införing i boken, avser att fastslå, att införingen äger självständigt vitsord beträffande beslutets innehåll. Införingen skall alltså utgöra den enda form vari det av inskrivningsmyndigheten fattade beslutet framträder utåt. Emellertid användes i rättegångsbalken i liknande sammanhang ordet »meddela» i en särskild betydelse, nämligen för att uttrycka ett förfarande, varigenom ges offentlighet åt en dom eller ett beslut som förutsättes redan föreligga i en eller annan form. Ett förtydligande synes därför erforderligt. Det kan ernås genom ett tillägg efter nämnda stadgande, vari utsäges, att beslutet skall anses ha det innehåll som framgår av boken.

Det remitterade förslaget saknar bestämmelser om vilka beslut som skall införas i fastighetsbok och tomträttsbok. Avsikten är att denna fråga skall närmare regleras genom bestämmelser, som utfärdas av Kungl. Maj:t. Hur regleringen sker är emellertid av avgörande betydelse för om böckerna kommer att ge avsett underlag för riktig bedömning av rådande rättstillstånd. Grundläggande bestämmelser i frågan borde därför rätteligen upptagas i författning av lags natur. Denna brist är emellertid icke av den art att förslaget i befintligt skick — som har den fördelen att lagtexten icke belastas med detaljbestämmelser — ej bör godtagas.

13 §.

För att en önskvärd förenkling av lagtexten skall ernås torde första stycket kunna givas innehållet, att om beslut i inskrivningsärende gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, denne genast skall underrättas om beslutet i rekommenderat brev.

Av 12 § framgår, att skäl icke behöver antecknas för beslut, som innebär att ansökan bifalles. Den i andra stycket av förevarande paragraf föreskrivna skyldigheten att i underrättelsen upptaga skälen för beslutet har därför begränsats genom att så förklarats skola ske »i förekommande fall». Detta uttryck, som kan syfta även på skyldigheten att lämna fullföljdshänvisning, är emellertid ej fullt tydligt. Lagrådet föreslår, att regeln får lydelsen, att i underrättelse som avses i första stycket skall anges de skäl för beslutet som antecknats i akten och vad den som äger fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga.

14 §.

Enligt tredje stycket första punkten skall besvär över beslut som avses i andra stycket antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken. Bestämmelsen utgår tydligen från att själva beslutet redan förut är infört i boken. Emellertid innehåller balken ej föreskrifter om vilka beslut som skall införas utan överlämnar, såsom anmärkts vid 12 §, till Kungl. Maj:t att närmare reglera denna fråga. Med hänsyn härtill är lämpligt att första punkten i tredje stycket ges något ändrad avfattning och får lyda förslagsvis, att besvär över beslut som införts i fastighetsboken eller tomträttsboken skall antecknas i denna.

17 §.

Enligt förslaget skall det inbördes företrädet mellan konkurrerande rättigheter bestämmas med hänsyn till kostnaderna och andra omständigheter. De kostnader som här avses är tydligen de som kan uppstå för statsverket till följd av dess skyldighet att till den rättighetshavare som nödgas vika utge ersättning för hans förlust. Storleken av statens ersättningsskyldighet är emellertid en efterföljande fråga, som icke bör påverka bedömningen av

företrädesordningen mellan rättigheterna; denna bör avgöras efter vad som kan anses skäligt i förhållandet dem emellan, därvid tydligen även möjligheten att begränsa uppkommande skada kommer i betraktande. Lagrådet föreslår, att lagregeln jämkas så att det inbördes företrädet förklaras skola bestämmas efter vad som finnes skäligt.

Från formell synpunkt kan mot paragrafens första stycke anmärkas, att de materiella reglerna om rättelse av införing sammanblandats med processuella bestämmelser huru därvid skall förfaras samt att ej tydligt utsäges att rättelse skall ske även i det fall att denna kan medföra förfång. Enligt lagrådet mening bör paragrafen inledas med en bestämmelse, att om införing i fastighetsboken eller tomträttsboken finnes innehålla uppenbar oriktighet till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende, införingen skall rättas. Därefter kan följa regeln om bestämmande av företräde mellan ägare och rättighetshavare i det fall att rättelsen kan bli till förfång för någon av dem; därvid bör regeln så utformas att den otvetydigt tar sikte även på innehavare av panträtt i fastigheten. Sist kan den processuella föreskriften om hörande av berörda parter upptagas. Att bland dem som skall höras medtaga den som sökt inskrivningen synes ej erforderligt.

19 §.

Bland inskrivningsmyndighetens åligganden ingår de åtgärder med avseende på fastighetsboken som föranledes av ändringar i fastighetsindelningen. Så måste exempelvis nytt upplägg göras för en nybildad fastighet, innebärande bl. a. att de inskrivningar avseende tidigare fastigheter som skall gälla den nybildade överföres till det nya upplägget. Det är uppenbart, att på grund av fel eller försummelse oriktigheter därvid kan uppkomma. Den som lider förlust till följd av sådan oriktighet har lika goda skäl att få ersättning av allmänna medel som de skadelidande vilka åsyftas i förevarande paragraf. Enligt lagberedningens förslag synes han också vara berättigad till ersättning; detta förslag får nämligen — i motsats till det remitterade förslaget — anses betrakta nu ifrågavarande åtgärder såsom inskrivningsärenden. Lagrådet förordar, att de i förevarande paragrafs första stycke angivna situationer som berättigar till ersättning utökas med det fallet att någon lider förlust till följd av fel eller försummelse vid upplåggande eller förande av fastighetsbok eller tomträttsbok utan samband med handläggning av inskrivningsärende.

Den i första stycket upptagna jämkningsregeln överensstämmer med en motsvarande regel i 18 kap. 4 §. Vid detta lagrum har lagrådet förordat, att det i regeln upptagna exemplet att den skadelidande utan skälig anledning underlåtit att söka ändring i inskrivningsmyndighetens beslut skall utgå ur lagtexten. En skillnad mellan situationerna i 18 kap. 4 § och förevarande paragraf föreligger såtillvida som i vissa av de fall som här åsyftas ett överklagande framstår som det medel den skadelidande i första hand bör ut-

nyttja. Då emellertid detta ej gäller generellt och olika utformning av bestämmelserna i 18 kap. 4 § och förevarande paragraf torde kunna ge anledning till missförstånd, synes enligt lagrådets mening övervägande skäl tala för att exemplet får utgå även ur förevarande paragraf.

20 §.

Anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken skall göras bl. a. angående talan, som väckts om hävande eller återgång av överlåtelse av fast egendom eller tomträtt. Enligt balkens språkbruk inbegripes under uttrycket överlåtelse icke äganderättsövergång genom familjerättsliga fång eller andra fång som åsyftas i 17 kap. 11 §. Emellertid kan även avtal som innebär sådant fång bringas att återgå; så kan ett arvskifte, vilket godkänts av alla dödsbodelägarna, återgå såsom ogiltigt på någon enligt allmänna avtalsrättsliga regler gällande ogiltighetsgrund, exempelvis tvång eller förledande. Skyldigheten att göra anteckning torde böra utvidgas att omfatta även det fall att den väckta talan har avseende på avtal som nu åsyftas. Detta kan ernås om uttrycket »överlåtelse» i första stycket utbytes mot »förvärv».

Bestämmelserna att anteckning i vissa fall skall göras i fastighetsboken eller tomträttsboken förutsätter enligt remissprotokollet att rätten har skyldighet att underrätta inskrivningsmyndigheten om förhållande som skall antecknas. Reglering av denna underrättelseskyldighet sägs böra ske i tillämpningsförfattningarna. Motsvarande reglering i andra fall, då balken föreskriver att anteckning skall göras, har emellertid skett på avvikande sätt. Så har t. ex. i 13 kap. 25 §, vari nämnes om anteckning angående förhållanden vilka i mycket liknar dem varom nu är fråga, rätten — varmed i detta fall åsyftas expropriationsdomstolen — ålagts att göra anmälan om förhållande som skall antecknas. För att likformighet skall vinnas så långt det är möjligt bör, i överensstämmelse med vad för övrigt lagberedningen föreslagit, i balken infogas ett stadgande om underrättelseskyldighet för rätten även i nu förvarande fall.

21 §.

Bestämmelserna i första stycket om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att i fastighetsboken eller tomträttsboken göra anteckning om vissa exekutiva åtgärder har motsvarighet i nu gällande rätt. För att inskrivningsmyndigheten skall få kännedom om förhållande som skall antecknas är för närvarande sörjt genom föreskrifter i utsökningslagen om skyldighet för myndighet att lämna meddelande om sådant förhållande. Emellertid är utsökningslagen under omarbetning och det är ännu ovisst hur det exekutiva förfarandet slutligen kommer att gestaltas. Med hänsyn härtill kan någon detaljgranskning av bestämmelserna i paragrafens första stycke icke ske redan nu.

Skyldighet för inskrivningsmyndigheten att verkställa anteckning i fastig-

hetsboken eller tomträttsboken är påbjuden, utom i första stycket av denna paragraf, på åtskilliga andra ställen i balken. Härutöver skall det emellertid åligga inskrivningsmyndigheten att göra anteckning om en mångfald förhållanden, varom annan myndighet enligt särskilda författningar har att underrätta inskrivningsmyndigheten. Om inskrivningsmyndighetens åligganden härutinnan saknas föreskrift i balken. Avsikten torde vara att erforderliga bestämmelser skall intagas i tillämpningsföreskrifter som Kungl. Maj:t kommer att meddela enligt 23 §. Det synes emellertid lämpligt, att balken innehåller en erinran om att anteckningsskyldighet förekommer även i andra fall än som sägs i balken. Lagberedningen föreslog i sådant hänseende en bestämmelse av innehåll, att vad eljest i lag eller författning är stadgat om att visst förhållande skall antecknas är gällande. Det förordas att en motsvarande bestämmelse intages i förevarande paragraf.

22 §.

Det må anmärkas, att — då innebörden av uttrycket »anteckning» med hänsyn till balkens terminologi knappast kan vara föremål för tvekan — ordalagen i lagrummet synes icke behöva jämkas i anslutning till det genom lag den 28 maj 1968 införda motsvarande stadgandet i lagen med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden.

20 KAP.

2 §.

I förslaget anges den tidpunkt, från vilken tiden för att söka lagfart skall räknas, till dagen för fångeshandlingens upprättande i stället för, såsom i gällande rätt, den dag då fånget skedde. Genom en sådan regel får man en i och för sig klar utgångspunkt för tidsberäkningen men såsom departementschefen framhållit är regeln icke lämplig vid villkorade och därmed jämförliga förvärv. För dessa bör tiden börja löpa först från den dag, då förvärvet fullbordats. I andra stycket av förevarande paragraf uppräknas de undantag från huvudregeln, vilka i enlighet härmed ansetts påkallade.

Även om uppräkningen ger sken av att vara fullständig, är det uppenbart att så icke kan vara fallet och avsikten torde ej heller vara att den skall tillämpas så strikt som ordalagen ger vid handen. Variationerna i det praktiska livet är alltför talrika och svåra att förutse för att kunna uttömmande innefattas i en uppräkning. Enligt ordalagen skulle en ensam dödsbodelägare, som avträtt boets egendom till förvaltning av boutredningsman först sedan tre månader förflutit från boupptecknings inregistrering, vara skyldig att söka lagfart. Likaså skulle lagfartsplikt föreligga för den förvärvare, som väcker talan om återgång eller hävande av förvärvet efter utgången av tremånadersfristen. Meningen torde emellertid icke vara, att lagfartsplikten skall utkrävas i sådana eller därmed jämförliga fall, såvida icke särskilda omstän-

digheter föranleder därtill. Vad angår punkt 5 vill lagrådet därjämte under hänvisning till vad som anförts vid 19 kap. 20 § framhålla, att undantaget bör utvidgas att omfatta alla förvärv genom avtal.

Vissa redaktionella ändringar i paragrafen synes även påkallade. Bestämmelsen i punkt 3 skulle enligt lagrådets mening bli lättillgängligare, om den erhölle följande lydelse: »3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det boupptecknings registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets — — — till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren». Vidare torde i punkt 4 — för att utmärka att testamentstagaren ännu icke mottagit egendomen — ordet »erhållit» böra utbytas mot »tillagts».

5 §.

Lagtexten innehåller, att vid ansökan om lagfart fångeshandlingen skall ingivas till inskrivningsmyndigheten i huvudskrift. Som enda undantag därifrån anges i paragrafens andra stycke det fall, att förvärv skall lagfaras vid flera inskrivningsmyndigheter. Avskrift, som bestyrkts vid någon av dessa myndigheter, skall då gälla såsom huvudskrift vid den eller de övriga. I de fall, då inskrivning av rättighet sökes, anger 21 kap. 1 § och 23 kap. 1 § däremot endast, att upplåtelsehandlingen resp. den handling, på vilken rättigheten grundas, skall ingivas. Därvid torde huvudskriften avses.

Av remissen framgår emellertid, att avsikten varit att lämna visst utrymme för användningen av avskrift vid sidan av det i lagen särskilt reglerade fallet. I sitt remissyttrande har Svea hovrätt ifrågasatt, om det icke kunde vara lämpligt att i enlighet med nuvarande praxis vid lagfart godtaga avskrift även i andra fall än det som särskilt angivits i förevarande paragraf. Hovrätten avsåg därvid i första hand domstols avskrift av inregistrerad bouppteckning och avskrift av länsstyrelses köpebrev. Departementschefen har förklarat sig dela hovrättens uppfattning men har ansett det icke vara nödvändigt att reglera denna detaljfråga genom uttrycklig bestämmelse i lagen. Vidare har lagberedningen för sin del uttalat, att man vid inskrivning av rättighet enligt 23 kap. 1 § icke bör utesluta möjligheten att åberopa styrkt avskrift i stället för huvudskriften, eftersom handlingen ju icke är bärare av rättigheten. Mot uttalandet har departementschefen icke gjort någon erinran.

Från praktisk synpunkt kan det vara av värde att i vissa situationer kunna godtaga avskrift såsom fångeshandling eller upplåtelsehandling. Vad angår lagfartsansökan kan emellertid enligt lagrådets mening undantag från paragrafens huvudregel, att det är huvudskriften av fångeshandlingen som skall ingivas, knappast medgivas med mindre undantaget kommit till uttryck i lagtexten. Om den av departementschefen antydda utvidgningen av möjligheten att godtaga avskrift anses böra komma till stånd, torde därför i förevarande paragraf böra uttryckligen angivas i vilka fall så får ske. Hur

en sådan bestämmelse bör utformas är emellertid vanskligt att angiva. Det är uppenbart, att undantagsfallen måste bli mycket begränsade. Med hänsyn till att erfarenhetsmässigt många osäkerhetsmoment vidlåder av enskilda personer gjorda avskrifter, torde sådana avskrifter icke utan vidare böra få godtagas som fångeshandling. Bestämmelsen synes därför böra begränsas till att gälla endast avskrifter, som bestyrkts av myndighet. Enbart en sådan begränsning är emellertid icke till fyllest. Den omständigheten, att exempelvis en köpehandling företetts för inskrivningsmyndighet eller domstol och intagits i protokoll eller i avskrift bifogats en akt, utgör icke någon garanti för att handlingen gäller därefter. Köpet kan efter det att handlingen företetts ha hävts eller återgått. Utöver begränsningen till avskrift, som bestyrkts av myndighet, bör därför gälla, att anledning skall förekomma till antagande att huvudskriften ej ändrats efter det den företeddes för myndigheten. En bestämmelse med nu angivet innehåll skulle kunna ersätta stadgandet i förslagets andra stycke. I detta sammanhang vill lagrådet erinra om att genom 10 § i förevarande kapitel har tillskapats ett särskilt institut — lagfartssammanträde — som öppnar möjlighet till lagfart i fall, då fångeshandlingen förkommit eller förstörts.

Utformas förevarande paragraf på sätt nu antytts, bör även i 21 kap. 1 § och 23 kap. 1 § uttryckligen angivas, att avskrift av upplåtelsehandlingen kan godtagas. Också i dessa fall bör uppenbarligen möjligheten bli begränsad. Att i lagtexten närmare angiva, när avskrift kan anses till fyllest, synes här knappast vara möjligt. Lagrådet vill emellertid framhålla, att spörsmålet torde sakna praktisk betydelse vid tomträtt och att det i de fall, som avses i 23 kap. 1 §, i regel är av mindre vikt än vid lagfart.

De i det föregående antydda svårigheterna att angiva undantagsfallen är så betydande att det enligt lagrådets mening är lämpligast att överlämna åt rättstillämpningen att utan särskilda lagregler avgöra, i vilka fall avskrift bör godtagas i stället för huvudskrift. En viss praxis har redan utbildats, och denna torde kunna ge inskrivningsmyndigheterna en god ledning. En sådan lösning skulle kunna vinnas genom att orden »i huvudskrift» i första stycket av förevarande paragraf ävensom paragrafens sista stycke utgår.

6 §.

Hänvisningarna i punkterna 3 och 4 till bestämmelser i 4 kap. får jämkas, om lagrådets förslag vid 4 kap. 19 och 20 §§ bifalles.

Slutdelen av stadgandet i punkt 4 — att förvärvet eljest enligt lag är ogiltigt — inbegripes under föreskriften i punkt 9. Angivna del av punkt 4 torde därför böra utgå. Skall i punkt 8 särskilt framhållas att beslut om avslag skall ha vunnit laga kraft, torde motsvarande förtydligande böra införas i förevarande punkt.

Regeln i punkt 5 skulle enligt lagrådets mening bli lättillgängligare, om punkten erhåller lydelsen att lagfartsansökan skall avslås, om 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 eller, om så var fallet, anteckning i fastighetsboken rörande inskränkningen skett.

Stadgandet i punkt 6 torde böra gälla endast det fall att förvärv som enligt 17 kap. 1 eller 5 § äger företräde framför sökandens också ägt rum tidigare än detta. Har företräde till synes vunnits, ehuru överlåtelsen skett senare än sökandens förvärv, kan på grund av bristande god tro företrädesrätt likväl saknas. Vid sökande av lagfart på det tidigare, till synes undanträngda förvärvet, bör därför avslag ej meddelas förrän det — ev. genom uppskov och inhämtande av yttrande samt föreläggande att väcka talan enligt 19 kap. 10 § — blivit klarlagt att förvärvet ej kan göras gällande. Avslag kan då meddelas med stöd av punkt 9. Sådan jämkning bör göras i punkt 6, att det framgår att det förvärv som vunnit företräde skall ha ägt rum tidigare än sökandens. Därjämte bör, vid bifall till lagrådets förslag beträffande 17 kap. 1—5 §§, hänvisningen till 5 § ändras.

I det fall, att ansökan om lagfart för fångesmannen har uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall enligt andra stycket i paragrafen behandlingen av sökandens lagfartsansökan uppskjutas till samma dag. Bestämmelsen har självfallet icke den innebörden att behandlingen skall uppskjutas, om någon av de i första stycket angivna grunderna för avslag på ansökningen föreligger. Är så förhållandet, skall avslagsbeslut givetvis omedelbart meddelas. Ej heller bör uppskov komma i fråga, om det finns ett intresse av att ansökningen, med tillämpning av 7 § 2, genast förklaras vilande. Bestämmelsen avses således icke skola tillämpas obligatoriskt och innehåller därför i själva verket icke mer än en anvisning om att ärende i visst fall får uppskjutas för att kunna handläggas samtidigt med annat ärende. Att uppskov kan meddelas framgår emellertid redan av 19 kap. Förevarande stycke torde därför böra utgå.

7 och 8 §§.

När enligt förslaget kravet på bevittning av överlåtarens underskrift ansetts kunna avskaffas, framstår det som naturligt att låta avsaknad av bevittning vara betydelselös för frågan om lagfart kan beviljas. Några nämnvärda betänkligheter skulle enligt lagrådets mening ett slopande av föreskriften i 7 § punkt 1 och de därmed sammanhängande reglerna i 8 § ej ingiva.

Finnes emellertid viss kontroll önskvärd, när lagfart sökes på obevittnad överlåtelsehandling, synes ej fullt tillfredsställande att till buds skall stå endast förfarandet enligt 8 §. Mot detta kan för övrigt anmärkas, att det kommer att draga ut på tiden innan lagfart kan beviljas samt att åtgärden att utan vidare förelägga någon att öppna rättegång lätt kan framstå som osmidig. Lämpligare synes vara om inskrivningsmyndigheten i förs-

ta hand, eventuellt med tillämpning av uppskovsförfarande, söker få klarlagt huruvida underskriften är äkta, exempelvis genom en förfrågan hos överlåtaren. Hinder bör ej möta att om äktheten bekräftas meddela lagfart, ehuru handlingen är obevittnad. För att genomföra vad nu förordats synes endast behöva vidtagas en mindre jämkning i förslaget, t. ex. att i 7 § punkt 1 efter orden »två vittnen» infoga uttrycket »eller bestyrkes på annat sätt» samt att göra däremot svarande ändring i 8 §.

Med förslagets reglering av frågan om vittnen på överlåtelsehandling torde lagen den 20 december 1946 med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar ej komma att bli tillämplig beträffande dessa vittnen. Frågan om jämkning i nämnda lag torde böra övervägas vid utarbetande av följdändringar till balken.

Under hänvisning till lagrådets förslag vid 19 kap. 20 § att uttrycket »överlåtelse» utbytes mot »förvärv» förordas, att motsvarande jämkning sker i punkt 3 av 7 §.

Enligt 19 kap. 12 § ärvdabalken gäller, att om egendom i dödsbo avträtts till förvaltning av boutredningsman, den därtill utsedde företräder dödsboet mot tredje man. Boutredningsmannens behörighet är emellertid enligt 13 § inskränkt såtillvida, att han ej får överlåta fast egendom utan samtycke av delägarna eller, om sådant ej kan erhållas, av rätten. En överlåtelse utan samtycke är emellertid ej utan vidare ogiltig utan ogiltighet inträder först om delägare inom viss tid väcker klandertalan. Inskränkningen i behörigheten bygger, enligt vad som uttalas i motiven till bestämmelserna, på samma betraktelsesätt som ligger till grund för regeln i 15 kap. 16 § föräldrabalken att förmyndare ej får överlåta omyndigs fasta egendom utan rättens tillstånd samt föreskriften i 6 kap. 4 § giftermålsbalken att make ej får avhända sig fast egendom vari andra maken har giftorätt utan att denne samtycker därtill. I det sistnämnda fallet och vid försäljning genom boutredningsman är också lagreglerna utformade enligt samma mönster; makens samtycke kan ersättas av rättens och ogiltighet av överlåtelse utan samtycke inträder först om klandertalan väckes inom viss tid.

Enligt punkt 7 i 7 § skall, om makes samtycke fordras till överlåtelsen och sådant ej föreligger, lagfartsansökan förklaras vilande, och vad angår överlåtelse av omyndigs fasta egendom utan rättens samtycke kommer enligt vad som uttalas i motiven detsamma att gälla på grund av stadgandet i punkt 9 att ansökan skall förklaras vilande, om förvärvet är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd och sådant ej föreligger. Enligt lagrådets mening bör motsvarande gälla för det fall att giltigheten av en av boutredningsman utan samtycke av dödsbodelägarna verkställd överlåtelse är svävande. Lagrådet hemställer, att förslaget kompletteras med en bestämmelse härom, vilken lämpligen kan upptagas som en särskild punkt.

Enligt lagrådets mening skulle punkt 7 bli tydligare, om det senare

ledet finge lydelsen, att förvärvet enligt giftermålsbalkens bestämmelser är beroende av andra makens samtycke.

Av 12 § förköpslagen — vilken tillkommit efter det att förslaget till jordabalk remitterats till lagrådet — framgår, att ansökan om lagfart skall förklaras vilande i fall då frågan om förköp ännu ej är avgjord. Regeln härom torde böra överflyttas till balken och upptagas såsom en särskild punkt i 7 §.

9 §.

I de tidigare paragraferna i kapitlet anknyter bestämmelserna som regel till förvärvet av fastighet. Enligt lagrådets mening skulle stadgandet i förevarande paragraf bli mera lättillgängligt, om det erhölle en motsvarande formulering. Lagrådet föreslår därför, att paragrafen — med vissa andra redaktionella jämkningar — får den lydelsen, att om fastighet förvärvats genom expropriation eller liknande tvångsförvärv eller på exekutiv auktion, därvid fastigheten sålts till betalning av fordran för vilken den till följd av upplåtelse av panträtt eller på annan grund svarar oavsett vem den tillhör, förvärvaren äger erhålla lagfart utan hinder av att den föregående ägaren ej har lagfart.

Anmärkas må att förvärv genom förköp enligt förköpslagen icke är att anse som sådant tvångsförvärv som i balken likställes med expropriation.

10 §.

Förutsättning för paragrafens tillämplighet är icke endast — såsom första stycket synes ge vid handen — att den som påstår sig ha förvärvat fast egendom ej kan förete sin fångeshandling. Av tredje stycket framgår, att han, med visst undantag, dessutom skall göra sannolikt att handlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling icke kan anskaffas. Undantaget avser det fall att förvärvet har skett mer än tjugo år innan ansökningen ingavs. Är så förhållandet, skall enligt förslaget sökandens uppgift att fångeshandlingen ej finns tillgänglig tagas för god och det skall ej heller fordras utredning om att ny handling icke kan anskaffas.

Lagfartssammanträde skall således icke kunna användas för att komplettera brister i en fångeshandling, som finns i behåll. Ordalagen ger även vid handen, att lagrummet ej heller äger tillämpning i det fall då någon fångeshandling aldrig blivit upprättad. Vad departementschefen anfört om att bestämmelsen i sista punkten av tredje stycket i första hand är tänkt att befria sökanden från att anskaffa exempelvis tilläggsbouppteckningar och tilläggsarvskiften, när en sådan åtgärd icke är motiverad, synes därför icke stå i överensstämmelse med ordalagen eller grunderna för lagrummet. En annan sak är att, med tillämpning av 13 § andra stycket, lagfart i vissa fall skall kunna meddelas, även om fångesmannen icke har lagfart, vilket innebär att ett eller flera fång kan komma att överhoppas.

Rekvisitet att ny handling ej skall kunna anskaffas är enligt lagrådets mening diskutabelt och dess innebörd oklar. Med hänsyn framför allt till den rättsliga betydelse tidpunkten för en överlåtelse har, kan meningen med stadgandet knappast vara att föranleda parterna att upprätta en ny handling, som fingeras ha kommit till stånd vid samma tidpunkt som den förkomna eller förstörda. Stadgandet torde icke innebära annat än att om möjligt en handling skall upprättas, som antingen innebär att ett nytt fång äger rum eller utgör allenast en bekräftelse av det tidigare fånget med den rättsverkan detta kan innebära. Det synes troligt att — i syfte att undvika tidsutdräkt för att erhålla lagfart — en sådan handling åstadkommes i flertalet fall då så låter sig göra, men något krav på att denna utväg i första hand alltid skall försökas torde ej böra uppställas. Rekvisitet att det göres sannolikt att en ny handling icke kan anskaffas torde därför kunna slopas även i de fall då tjugo år ännu icke förflutit från förvärvet. Å andra sidan bör enligt lagrådets mening det uppställda sannolikhetskravet utsträckas till att gälla även de äldre förvärven. Något vägande skäl för att i fråga om dessa förvärv sökandens blotta påstående alltid skall tagas för gott torde icke kunna åberopas. Att däremot fordringarna på utredningen kan ställas lägre ju längre tid som förflutit från förvärvet ligger i sakens natur.

Godtages vad som föreslagits i det föregående, bör det i tredje stycket av paragrafen intagna kravet på utredning rörande fångeshandlingen flyttas till första punkten i första stycket samt stycket i övrigt utgå. Nämnda punkt kan därvid lämpligen få den lydelsen, att om förvärvare av fast egendom gör sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, inskrivningsmyndigheten på hans begäran skall utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Andra punkten torde böra jämkas i anslutning härtill.

12 och 13 §§.

Förslaget får anses innebära, att förfarandet vid sökande av lagfart när fångeshandling ej kan företes är uppdelat på två skilda ärenden. Det ena avser att framskaffa uppgifter om det påstådda förvärvet och kallas lagfartssammanträde. Det andra avser själva ansökningen om lagfart på grundval av den utredning som framkommit i det tidigare ärendet. Genom att bestämmelserna om slutskedet i det tidigare ärendet och reglerna om anhängiggörandet av själva lagfartsärendet sammanförts i ett lagrum, 12 §, har förfarandets uppdelning på två ärenden undanskymts. Vidare har skiljelinjen mellan ärendena ej konsekvent upprätthållits. Inhämtande av yttrande från kammarkollegiet är i och för sig en åtgärd av den natur att den borde höra till utredningsärendet och ej, såsom enligt förslaget, till lagfartsärendet. Eftersom skäl kan anföras för att ej belasta kollegiet med yttranden i andra ärenden än dem, i vilka lagfart med hänsyn till utredningen i övrigt skulle kunna beviljas, får dock förslagets ordning anses godtagbar.

Avsikten synes vara, att i lagfartsärendet — i vilket prövningen skall ske huruvida lagfart skall kunna beviljas trots att fångeshandlingen ej kan företes — protokollet över lagfartssammanträdet skall anses som fångeshandling. Det är genom protokollet som lagfartsärendet blir anhängigt och det är främst innehållet i protokollet som skall ligga till grund för prövningen. Med hänsyn till den funktion som protokollet sålunda har — och vilken i viktiga hänseenden skiljer sig från rättegångsprotokollens uppgifter — synes påkallat, att i anslutning till bestämmelserna om lagfartssammanträde, lämpligen som en tredje punkt i 12 § första stycket, upptaga en regel, att protokoll skall föras rörande vad som vid sammanträdet och i övrigt i ärendet förekommit.

Mot förslaget att själva lagfartsärendet skall bli anhängigt utan särskild ansökan synes intet vara att erinra. Ansökningen om lagfart bör uppenbarligen gälla det förvärv som skett genom den handling som skall ersättas av protokollet. Då förvärvet kan ha gjorts av annan än den som ansökt om lagfartssammanträdet, torde den i förslaget upptagna inskränkningen att lagfart anses sökt för denne böra utgå. Av värde synes vara att tanken att förvärvaren söker lagfart under åberopande av protokollet som fångeshandling kommer till tydligt uttryck. Vad nu förordats skulle klart framgå, om reglerna i 12 § andra stycket ersättes med ett stadgande av innehåll, att sedan protokollet uppsatts, ansökan om lagfart på egendomen skall, under åberopande av protokollet som fångeshandling, anses gjord på den inskrivningsdag som infaller närmast därefter.

Innebörden i den prövning inskrivningsmyndigheten gör och det medgivande den lämnar enligt första punkten i 13 § första stycket synes vara, att myndigheten, under förutsättning att förvärvet ägt rum samt är giltigt och kan göras gällande, medger, att lagfart kan meddelas, ehuru fångeshandlingen i huvudskrift ej kan företes utan endast ersättningen därför eller protokollet. Medgivandet innefattar alltså ett avsteg från regeln i 6 § punkt 1. Sådant medgivande skall emellertid ej lämnas med mindre prövningen ger vid handen, att det ej finns annat hinder som kan medföra avslag på lagfartsansökningen, alltså hinder enligt någon av punkterna 2—9 i 6 §. Skulle något sådant hinder föreligga, skulle lagfartsansökningen, även om protokollet godtoges som fångeshandling, komma att avslås. Ett medgivande i denna situation skulle alltså ej fylla någon verklig funktion. Den sålunda föreliggande innebörden i stadgandet skulle enligt lagrådets mening bättre framgå, om första punkten i 13 § första stycket ges lydelsen, att om det på grund av innehållet i protokollet och vad i övrigt framkommit måste antagas, att förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, den omständigheten att endast protokollet kan åberopas som fångeshandling ej skall utgöra hinder mot lagfart.

Stadgandet i andra punkten av 13 § första stycket — att om utredningen visar vem som var fångesman, lagfartsärendet handlägges som om förvärvet

skett från denne — synes ej utsäga annat än vad som ändock gäller. Det torde därför böra utgå såsom överflödigt.

21 KAP.

1 §.

Lagrådet får hänvisa till vad lagrådet anfört vid 20 kap. 5 §.

2 §.

Enligt punkt 3 skall ansökan om inskrivning avslås, om upplåtaren av tomträtten ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt. Motsvarande bestämmelse finns i 23 kap. 2 § punkt 5 i fråga om ansökan om inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt. Ordalagen ger närmast vid handen, att avslag skall meddelas, om då ansökan om inskrivning göres fastigheten har övergått till ny ägare och denne redan sökt lagfart på sitt fång. Detta torde emellertid icke vara avsett. Innebörden torde i stället skola vara, att sedan lagfart en gång sökts för upplåtaren, det icke längre skall finnas utrymme för tillämpning av punkterna 3 och 5, oavsett om lagfart senare sökts för ny ägare. En annan sak är, att denne genom att söka lagfart innan ansökningen om inskrivning göres under vissa förhållanden kan jämlikt bestämmelserna i 17 kap. vinna företräde framför rättighetshavaren och att rättigheten därför icke kan göras gällande mot honom. Är så fallet, skall ansökningen om inskrivning givetvis avslås men med tillämpning av punkt 6 resp. punkt 9. Om den nye ägaren däremot icke får företräde enligt 17 kap. utan alltså är bunden av upplåtelsen, skall inskrivningsansökningen icke avslås.

Enligt lagrådets mening har den avsedda innebörden i ifrågavarande bestämmelser kommit till bättre uttryck i den utformning, som lagberedningen givit motsvarande stadganden i sitt förslag. Lagrådet hemställer därför att, i anslutning till vad lagberedningen föreslagit, punkterna 3 och 5 får lydelsen, att lagfart ej är sökt för upplåtaren.

En konsekvens av de angivna bestämmelserna blir, att om upplåtaren har underlåtit att söka lagfart, en ansökan om inskrivning skall avslås även i det fall att lagfart har sökts för ny ägare av fastigheten och denne är bunden av upplåtelsen. Det kan på goda grunder ifrågasättas, huruvida det är riktigt att behandla ett sådant fall annorlunda än det fall då den nye ägaren medgivit inskrivning under sådana förhållanden att han i förevarande hänseende kan anses likställd med en upplåtare. Ett uppgivande av det obligatoriska kravet på lagfart för upplåtaren anses emellertid medföra stora olägenheter från inskrivningsrättslig synpunkt; någon närmare utredning härom föreligger dock icke. Enligt lagrådets mening bör det övervägas, om icke den nye ägaren på grund av sin bundenhet borde i förevarande hänseende göras alltid jämställd med en upplåtare. Genom en lösning i enlighet med vad nu anförts avhjälpes dock ej att, såsom lagrådet framhållit vid 17

kap., den som fått nyttjanderätt till sig upplåten av någon som ej sökt lagfart icke äger möjlighet att säkra sig en självständig företrädesrätt enligt 17 kap. För att detta skall ernås måste reglerna om verkan av brist beträffande upplåtarens lagfart ha samma innehåll som motsvarande regler i 20 kap.

Föreligger ej någon avslagsgrund men är situationen den, att lagfart väl har sökts för upplåtaren men ärendet har uppskjutits, bör uppenbarligen ansökningen om inskrivning av tomträtten icke prövas, förrän lagfartsärendet avgjorts. I överensstämmelse härmed har i andra stycket av förevarande paragraf upptagits ett stadgande av innehåll, att om lagfartsärendet uppskjutits till senare inskrivningsdag, ansökningen om inskrivning av tomträtten skall uppskjutas till samma dag. Ett stadgande av motsvarande innehåll har upptagits i andra stycket av 2 § i 23 kap. Stadgandena utgör närmast en komplettering av bestämmelsen i punkt 3 resp. punkt 5 i paragrafernas första stycken och har icke avseende på de fall, som avses i de övriga punkterna. Föreligger skäl till avslag enligt dessa punkter, skall avslagsbeslut meddelas och något uppskov enligt andra stycket skall icke förekomma. Att de berörda stadgandena har så begränsade tillämpningsområden framgår visserligen icke klart av ordalagen men deras innebörd torde vara så uppenbar, att något förtydligande icke är påkallat.

Det må framhållas att mot nu behandlad fråga svarande spörsmål förekommer även i 22 kap. 3 § andra stycket.

3 §.

Under hänvisning till lagrådets förslag vid 19 kap. 20 § att uttrycket »överlåtelse» utbytes mot »förvärv» förordas — i likhet med vad som skett vid 20 kap. 7 § — att motsvarande jämkning sker i punkt 2 av förevarande paragraf.

5 §.

För att uppnå överensstämmelse med motsvarande villkor i 3 kap. 6 § och 22 kap. 11 § samt i åtskilliga gällande lagstadganden förordas, att orden »utan väsentlig betydelse» utbytes mot uttrycket »väsentligen utan betydelse».

Vad som avses med andra punkten i andra stycket skulle komma till tydligare uttryck, om punkten erhölle lydelsen, att om fastigheten eller tomträtten utmätts före den dag då inskrivning sökes, vad nu — dvs. i första punkten — sagts om rättighetshavaren gäller även utmätningssökanden.

Det må anmärkas, att de ytterligare fall av vilandeförklaring som upptagits i förevarande paragraf ej angivits genom uppräkning i skilda punkter, varigenom paragrafen i formellt hänseende skiljer sig från andra stadganden med likartat innehåll.

22 KAP.

1 och 2 §§.

I 6 och 22 kap. anges i flera paragrafer, att det ankommer på fastighetsägaren att föranstalta om viss åtgärd eller att i vart fall dennes medgivande fordras för att åtgärden skall komma till stånd. Vem som skall betraktas såsom fastighetsägare utsäges emellertid icke direkt utan detta framkommer i regel först vid en jämförelse med andra bestämmelser i samma kapitel. En sådan jämförelse ger vid handen, att i 6 kap. med fastighetsägare avses den från civilrättslig synpunkt rätte ägaren, oavsett om lagfart sökts på hans fång eller ej, medan fastighetsägarebegreppet i förevarande kapitel är ett annat. Vad angår ansökan om inteckning framgår av bestämmelserna i 3 och 4 §§, att den som innehar den senast beviljade lagfarten på fastigheten i första hand är att anse såsom ägare samt att hans behörighet — med viss modifikation — brytes, då lagfart sökes på senare fång. Intill dess denna ansökan bifallits, har den nye ägaren en begränsad behörighet. Vad nu sagts gäller även om lagfarterna icke återspeglar det faktiska äganderättsförhållandet.

Samma regler gäller vid ansökan om utsträckning enligt 7 §. Däremot råder viss oklarhet i fråga om de övriga inteckningsåtgärder som regleras i kapitlet. Oklarheten gäller närmast betydelsen av en vilandeförklarad lagfartsansökan. Man torde kunna utgå från att en sådan skall bryta behörigheten för den som innehar beviljad lagfart, men avsikten kan knappast ha varit att i stället ge den som fått vilande lagfart rätt att disponera över fastigheten i här ifrågavarande hänseenden. Frågan huruvida behörighet skall tillkomma dem båda i förening har lämnats öppen.

Enligt lagrådets mening bör av lagtexten klart framgå, vilken innebörd fastighetsägarebegreppet har i förevarande kapitel. Ett stadgande därom bör intagas redan i den inledande paragrafen. Med beaktande av vad ovan anförts synes därvid en uppdelning lämpligen böra ske, så att i en första punkt behandlas ansökan om inteckning och om utsträckning, varvid som en allmän regel anges, att behörighet tillkommer den för vilken lagfart senast är sökt, således vare sig ansökningen beviljats eller förklarats vilande. Inskränkningarna i behörigheten bör liksom i förslaget intagas i 3 och 4 §§. I en andra punkt bör behandlas ansökan om annan inteckningsåtgärd och som fastighetsägare bör därvid betraktas den som innehar den senast beviljade lagfarten på fastigheten. En reglering synes även vara påkallad av den förut antydda situationen då fastigheten har frångått den lagfarne ägaren men ansökningen om lagfart för den nye ägaren förklarats vilande. Enligt lagrådets mening är därvid den lösningen lämpligast, att båda i förening får uppträda som fastighetsägare. Bestämmelse härom kan intagas i samma punkt, varvid bör beaktas, att den får en sådan utformning att den kommer att gälla även vid övergång av äganderätten på grund av universalfång.

Med det nu antydda innehållet i 1 § bör 2 § inledas med den i förslagets 1 § intagna föreskriften att ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fastighetsägaren. Däremot bör enligt lagrådets mening vittneskravet slopas. Vad som i remissprotokollet anförts till stöd för detta krav kan icke anses övertygande. Ett slopande av kravet kan icke väntas medföra någon olägenhet. För övrigt må anmärkas, att ifrågavarande, till inskrivningsmyndigheten ställda ansökan icke torde vara att betrakta såsom sådan rättshandling som avses i lagen den 20 december 1946 med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar samt att följaktligen regler rörande kvalifikationerna för vittnena icke utan särskild lagstiftningsåtgärd kommer att gälla.

Innebörden i andra stycket första punkten av 2 § lärer vara att ansökan — och därmed inteckningen — ej får avse del av fastighet. För att detta skall komma till klart uttryck bör punkten givas lydelsen, att ansökan ej får avse del av fastighet. Därigenom nås också överensstämmelse med uttryckssättet i 13 kap. 2 § andra stycket.

Förutsättningen för gemensam inteckning att fastigheterna är i en ägares hand är självfallet att förstå endast som ett krav på att de skall ha samme ägare. Hinder föreligger alltså ej mot gemensam inteckning i skilda fastigheter, som äges under samäganderätt av flera personer med samma andelsrätt i envar av fastigheterna. Förslaget skulle vinna i tydlighet, om ordet »en» utbytes mot »samme».

Omarbetning av 1 § medför vidare vissa jämkningar i 3 och 4 §§.

Godtages vad lagrådet sålunda föreslagit, kan 1 § lämpligen få följande lydelse:

1 §. Såsom fastighetsägare anses vid sökande av inteckning och vid utsträckning av inteckning den för vilken lagfart senast är sökt samt vid annan åtgärd enligt detta kapitel den som har lagfart eller, om fastigheten övergått till annan och lagfart är sökt för denne, båda gemensamt.

3 §.

Den av lagrådet föreslagna utformningen av 1 § medför, att hänvisningen i punkt 1 i förevarande paragraf till 1 § bör utgå liksom även punkterna 4 och 5.

Vad beträffar punkt 3 tar denna sikte på en situation, som är likartad med den i 21 kap. 2 § punkt 4 beskrivna. Möjligast lika uttryckssätt bör därför användas i båda fallen. Lämpligen kan formuleringen av sistnämnda lagställe tjäna som förebild och förevarande punkt få lyda »inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt».

Granskningen av punkt 8 måste anstå till dess de tilltänkta regler till vilka punkten ansluter slutligen utformats.

Bestämmelsen i punkt 9, som torde vara hämtad från lagberedningens förslag, är utformad i enlighet med motsvarande bestämmelse i fråga om

ansökan om lagfart samt om inskrivning av tomträtt och annan nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Efter omläggningen av panträttskonstruktionen hänför sig emellertid en ansökan om inteckning icke till något bakomliggande materiellträttsligt förhållande såsom fallet är i lagberedningens förslag samt i övriga nyss angivna ansökningar. Utrymme finns knappast för en dylik bestämmelse såvitt angår ansökan om inteckning. I vart fall synes bestämmelsen lätt kunna leda till en oriktig uppfattning om vidden av inskrivningsmyndighetens prövningsskyldighet. Det synes därför lagrådet lämpligast, att punkt 9 får utgå.

Vad lagrådet ovan föreslagit medför omnumrering av punkterna 6—8.

Beträffande sista stycket vill lagrådet framhålla, att de av lagrådet angående 21 kap. 2 § sista stycket anförda synpunkterna äger motsvarande giltighet.

4 §.

Vad lagrådet föreslagit under 1 § föranleder, att punkt 1 i förevarande paragraf bör erhålla lydelsen »ansökan om lagfart för sökanden är vilandeförklarad samt inteckningsansökningen ej medgivits av den som har lagfart».

Beträffande punkt 2 förordas — under hänvisning till vad som anförts vid 19 kap. 20 § och i likhet med vad som föreslagits vid 20 kap. 7 § och 21 kap. 3 § — att ordet »överlåtelse» utbytes mot »förvärv».

De mot punkt 3 svarande bestämmelserna i giftermålsbalken finns i 6 kap. 4 och 6 §§ nämnda balk och avser, att make icke får med inteckning för gäld belasta fast egendom, vari andra maken har giftorätt, utan att därtill erhållits andra makens samtycke eller tillstånd av domstol. Bestämmelserna ansluter sig till fastighetspantens nuvarande konstruktion, vilken innebär, att belastningen på fastigheten uppkommer redan genom beviljandet av inteckning. I olikhet härmed medför det remitterade förslaget, att panträtt uppkommer först genom att, sedan inteckning beviljats och pantbrev på grundval därav utfärdats, fastighetens ägare överlämnar pantbrevet såsom pant för fordran. Redan såsom följd härav måste i samband med förslagets genomförande giftermålsbalkens bestämmelser ändras. Härvid uppkommer den ytterligare frågan, om andra makens samtycke skall avse beviljande av inteckning, dvs. erhållande av pantbrev, eller själva pantsättningen eller båda dessa förhållanden.

Ett av familjerättskommittén framlagt förslag till ändringar i äktenskapslagstiftningen är f. n. beroende på prövning inom justitiedepartementet. Enligt detta förslag, som torde vara utformat med hänsyn till nu gällande panträttssystem, skall kravet på andra makens samtycke till inteckning behållas. Men härutöver föreslås — med anknytning till det numera inom kreditlivet vanliga bruket att vid belåning av fast egendom pantförskriva inteckning i omslagsrevers — att samtycke i allmänhet skall ford-

ras även till sådan pantförskrivning. Departementschefen har vid remissen, utan att ta ståndpunkt till nu nämnda förslag, som sin mening uttalat att samtycke av äkta make alltjämt bör fordras i ärende angående inteckning.

Innan det blivit avgjort hur giftermålsbalkens regler om samtycke av äkta make skall utformas, kan närmare granskning av den föreslagna punkt 3 icke ske. Lagrådet vill emellertid framhålla, att om samtycke av äkta make kommer att fordras för pantsättning, det kan ifrågasättas huruvida tillräckliga skäl föreligger att behålla kravet på äkta makes samtycke till inteckning.

Spörsmål som är likartade med de nu angivna uppkommer vid punkt 4 i förevarande paragraf. Viktigast av de där åsyftade fallen är det som behandlas i 15 kap. 16 § föräldrabalken och avser skyldighet för förmyndare, som vill med inteckning för gäld belasta den omyndiges fasta egendom, att därtill taga rättens tillstånd. Av skäl, som nyss anförts beträffande giftermålsbalken, kan ej heller detta stadgande lämnas oförändrat, när de nya bestämmelserna om panträtt genomföres, och även här finns skäl att överväga huru kravet på tillstånd bör gestaltas.

6 §.

Om flera än två inteckningar sökes samma dag, kan beträffande envar av de inteckningar som fastställes efter den först beviljade anges, att den skall gälla med företrädesrätt efter den närmast dessförinnan meddelade. Självfallet kommer sådan inteckning att gälla med företrädesrätt efter även de inteckningar som givits bättre rätt än den i beslutet angivna inteckningen. I tydlighetens intresse torde emellertid i andra punkten — i likhet med vad som skett i motsvarande stadgande i lagen om företagsinteckning — böra föreskrivas, att inteckning, som sättes efter annan, gäller efter inteckning med lika rätt som eller bättre rätt än den andra inteckningen, även om detta ej anges i beslutet.

7 §.

Enligt vad departementschefen anfört vid remissen skall ansökan om utsträckning kunna förklaras vilande. I anledning härav må framhållas, att ansökan om utsträckning kan sägas vara ett särskilt slag av ansökan om gemensam inteckning. En ansökan om gemensam inteckning måste på grund av förbudet mot inkongruenta inteckningar anses odelbar i den meningen, att om hinder möter mot bifall såvitt angår någon av fastigheterna, ansökningen måste allt efter hindrets art avslås beträffande alla fastigheterna eller vilandeförklaras beträffande samtliga. Ett beslut, som innebär beviljande av inteckning i någon av fastigheterna och vilandeförklaring eller avslag beträffande annan fastighet, skulle nämligen kunna medföra inkongruent inteckningsbelastning. Ansökan om utsträckning måste behandlas på motsvarande sätt. Om det är en redan beviljad inteckning som skall utsträckas och

hinder möter mot inteckning i den nya fastigheten, måste alltså ansökningen alltid avslås. Avses däremot utsträckning av en inteckning som är vilande, kan ansökningen om utsträckning aldrig bifallas; den kan ej nå längre än till vilandeförklaring.

För att av lagtexten tydligare skall framgå, att utsträckning icke får ske i strid mot förbudet mot inkongruenta inteckningar, förordas att paragrafens hänvisning till bestämmelserna om inteckning ändras till att avse bestämmelserna om inteckning i flera fastigheter. Hänvisningen till bestämmelserna om utbyte torde ej ha materiell betydelse i vidare mån än att därigenom tillfogas krav på samtycke av pantbrevets innehavare. Detta krav torde böra upptas i en särskild regel. Sammankopplingen med utbyte blir i vart fall ej möjlig, om 8 § omarbetas på sätt lagrådet kommer att föreslå.

Godtages det sagda, kan paragrafen efter iakttagande av ytterligare någon jämkning få förslagsvis följande lydelse:

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 gälla i tillämpliga delar bestämmelserna i detta kapitel angående ansökan om inteckning i flera fastigheter.

8 §.

Enligt 5 § utfärdas pantbrev på grundval av inteckningen och 6 kap. 16 § innehåller regler av innebörd att ändring beträffande inteckningen medför motsvarande ändring i fråga om pantbrevet. Avsikten är sålunda, att en inteckning skall ha ett mot inteckningen svarande pantbrev.

När enligt gällande rätt ett intecknat skuldebrev utbytes mot flera nya, kan sägas ske en uppdelning av inteckningen i flera som svarar mot de nya skuldebreven. Med den omläggning av panträtten som skett i departementsförslaget och med det förhållande mellan inteckning och pantbrev som detta innebär synes bäst förenligt att betrakta den mot utbyte i gällande rätt svarande åtgärden enligt förslaget såsom en uppspaltning av inteckningen på flera nya inteckningar. Utbytet av det tidigare pantbrevet mot de nya pantbreven blir då en följd av uppspaltningen av inteckningen. Åtgärden måste självfallet biträdas av både fastighetsägaren och pantbrevets innehavare. Vid nu angivna förhållanden framstår som naturligast, att fastighetsägaren står som sökande till åtgärden. Lagrådet förordar, att förevarande paragraf omarbetas så att vad nu anförts kommer till uttryck.

Med det betraktelsesätt som anlagts i det föregående innebär det andra i förevarande paragraf föreslagna förfarandet — utbyte av flera pantbrev mot ett — att två inteckningar sammanförs till en. Ett sådant förfarande kan ej anses helt invändningsfritt. Företrädesrätten för de skilda beloppen är att räkna från ansökningsdagarna för de tidigare inteckningarna; detta torde ej vålla någon olägenhet med hänsyn till kravet att inteckningarna skall ha

lika företrädesrätt eller företrädesrätt omedelbart efter varandra. Emellertid kan läget vara det att borgenären har en gällande panträtt på grund av det ena pantbrevet, medan upplåtelsen av panträtt på grund av det andra pantbrevet är ogiltig till följd av exempelvis bristande god tro. Avser inteckningarna flera fastigheter, kan fördelningen av ansvaret mellan fastigheterna skola ske efter olika grunder beträffande de ursprungliga inteckningarna.

Sammanföringen av inteckningarna kan självfallet ej få påverka dessa sist antydda förhållanden och vissa rättsverkningar av de ursprungliga inteckningarna måste därför bestå även efter sammanföringen. De här angivna förhållandena gör, att det ej alltid står klart vilken rätt innehavet av det nya pantbrevet medför. Upptagande av det institut varom nu är fråga bör därför ej ske med mindre ett betydande praktiskt behov föreligger. Vad i remissprotokollet anförts ger ej material för bedömande av sistnämnda spörsmål. Vidare må framhållas, att en förutsättning för sammanföring självfallet är att inteckningarna gäller i samma fasta egendom. Detta bör komma till uttryck i lagtexten.

Behov av lagregel kan ej anses föreligga för en åtgärd, varigenom ett pantbrev utan att inteckningen förändras utbytes mot ett annat. Utan att det uttryckligen anges i lagtexten bör uppspaltning och sammanföring kunna kombineras så att exempelvis två inteckningar utbytes mot tre, av vilka en stammar från båda de ursprungliga.

Under åberopande av vad nu anförts förordar lagrådet att — om sammanföringsinstitutet anses böra upptagas i balken — förevarande paragraf gives denna lydelse:

8 §. Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare uppspaltas i två eller flera inteckningar (uppspaltning). På begäran skall därvid bestämmas i vilken ordning inteckningarna sinsemellan skola medföra företrädesrätt. Härom gäller i övrigt 6 § andra punkten.

Två eller flera i samma fastighet gällande inteckningar får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevens innehavare sammanföras till en inteckning, om inteckningarna äga lika rätt eller ha företrädesrätt omedelbart efter varandra (sammanföring).

Sker uppspaltning eller sammanföring, skola de pantbrev som utfärdats på grundval av de ursprungliga inteckningarna utbytas mot pantbrev svarande mot de nya inteckningarna.

9 §.

Lagrådet anser, liksom beträffande 8 §, naturligast att fastighetsägaren, vilken är den som i sista hand har intresse av åtgärden, står såsom sökande till denna. Om detta iakttages, måste paragrafen i övrigt något omarbetas. Paragrafen kan, efter vissa ytterligare formella jämkningar, givas förslagsvis följande lydelse:

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 besvära samma fastigheter och nedsättningen skall genomföras på samma sätt i samtliga dessa. Svarar fastighet endast enligt 6 kap. 18 § 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. 18 § andra stycket, får nedsättning ske på begäran av pantbrevets innehavare och utan att den biträtts eller medgivits av den fastighetens ägare eller av ägare av eller rättighetshavare i stamfastigheten eller fastighet som före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten.

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

Ändras paragrafnumreringen i 6 kap. till följd av lagrådets förslag, fordras att hänvisningarna till nämnda kapitel i förevarande och följande paragrafer ändras.

10 §.

I likhet med vad som förordats beträffande ansökningar som avses i 8 och 9 §§ bör även vid ansökning om dödning fastighetsägaren anses närmast att vara sökande. Med härav följande omredigering och med ytterligare någon jämkning kan första stycket förslagsvis få lyda:

Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare dödas (dödning). För dödning av gemensam inteckning krävs dock icke att ägare av fastighet som svarar endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket biträtt ansökningen.

11 §.

I likhet med vad som skett beträffande åtgärderna enligt 8—10 §§ föreslår lagrådet, att vid relaxation fastighetsägaren skall anges som sökande och pantbrevets innehavare lämna medgivande till åtgärden.

Om en gemensam inteckning skall relaxeras i någon av de intecknade fastigheterna och dessa är besvärade av flera inteckningar, uppställes i

förslaget det kravet att samtliga inteckningar skall undergå samma relaxation. Inskränkningarna i möjligheterna till relaxation bör emellertid ej gå längre än att homogenitetskravet ej trädes för när. Hinder bör sålunda ej möta att t. ex. avlyfta en inteckning från den ena av två gemensamt intecknade fastigheter, medan övriga inteckningar relaxeras i den andra fastigheten.

Vidare vill lagrådet erinra om att regeln i tredje stycket av förevarande paragraf utgår från den nu gällande lagstiftningen rörande fastighetsbildning. En ny fastighetsbildningslag är emellertid under utarbetande och de ändringar som denna kan komma att innebära kan påkalla jämkningar i regeln.

Godtages vad lagrådet ovan föreslagit, kan paragrafen med därav föranledd omarbetning och vissa mindre jämkningar lämpligen erhålla följande lydelse:

11 §. Gemensam inteckning får på ansökan av fastigheternas ägare och efter medgivande av pantbrevets innehavare avlyftas från någon eller några av fastigheterna (relaxation). Besväras fastighet, i vilken inteckningen skall kvarstå, av panträtt eller annan rättighet som är inskriven och äger rättigheten lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen, fordras att innehavaren av sådan rättighet medgiver relaxationen. Svarar fastighet, från vilken inteckningen skall avlyftas, endast enligt 6 kap. 18 § andra stycket, får relaxation ske på begäran av pantbrevets innehavare och utan att den biträtts 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.

Svara fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, får en av inteckningarna icke avlyftas från en fastighet utan att sådana åtgärder vidtagas med de övriga inteckningarna att fastigheten icke vidare svarar för dem gemensamt med någon av de andra fastigheterna.

I område, som 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 vad förut stadgats om att för relaxation fordras medgivande av fastighetsägare och rättighetshavare, såframt sannolika skäl föreligga för att områdets värde uppgår till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet av området och relaxationen är väsentligen utan betydelse för fastighetsägarnas och rättighetshavarnas rätt.

Om hur avstyckat område i annan ordning kan befrias från ansvar för inteckning i stamfastighet finnas särskilda bestämmelser.

12 §.

Institutet uppdelning i den utformning det erhållit i det remitterade förslaget möjliggör ej att man i något fall kan komma till resultat som

man ej kan nå redan genom en kombination av utbyte — enligt lagrådets förslag uppspaltning — och relaxation. Lämpligheten av att komplicera lagtexten med institutet framstår därför som diskutabel.

Viss osäkerhet kan råda om vad som skall gälla som norm för fördelningen av det primära ansvaret för en inteckning som kvarstår i mer än en fastighet. Värdeförhållandet vid den ursprungliga inteckningens tillkomst torde böra vara avgörande och ej värdeförhållandet vid tiden för uppdelningen. Otvetydigt framgår detta dock knappast av lagtexten.

Förslaget att för denna särskilda art av åtgärder införa ett speciellt förfarande, enligt vilket under inskrivningsmyndighetens medverkan förutsättningar skall skapas för uppdelning, inger betänkligheter. En sådan verksamhet måste nämligen anses mindre väl förenlig med den ställning som enligt förslaget eljest tillkommer inskrivningsmyndigheten. Lagrådet anser sig böra avstyrka, att de regler om ett uppdelningsinstitut som må upptagas kommer att innefatta bestämmelser om ett särskilt förhandlingsförfarande.

Med hänsyn till vad lagrådet vid nästföregående paragrafer förordat i formellt hänseende torde eventuellt blivande bestämmelser om uppdelning böra undergå vissa jämkningar. Lagrådet framlägger följande förslag till den lydelse paragrafen med beaktande därav skulle kunna erhålla.

12 §. Gemensam inteckning får på ansökan av ägare av fastighet som svarar för inteckningen uppdelas i särskilda inteckningar så att var och en av fastigheterna eller olika grupper av dessa svarar för en av de särskilda inteckningarna (uppdelning). För uppdelning fordras medgivande från dels ägarna av övriga fastigheter som svara för inteckningen, dels innehavaren av pantbrevet, dels innehavare av panträtt eller annan rättighet som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. Medför uppdelningen ej att fastighet svarar för inteckning vars belopp överstiger det belopp, för vilket fastigheten tidigare svarade enligt 6 kap. 18 § första stycket, kräves ej medgivande från rättighetshavare i fastigheten.

Svara de gemensamt intecknade fastigheterna för flera gemensamma inteckningar, får uppdelning icke ske beträffande en av inteckningarna utan att motsvarande åtgärd vidtages beträffande de övriga.

Sker uppdelning, skall pantbrev som utfärdats på grundval av den ursprungliga inteckningen utbytas mot pantbrev svarande mot de särskilda inteckningarna.

14 §.

Den av lagrådet i det föregående föreslagna ändringen i fråga om vem som skall stå som sökande till de angivna åtgärderna föranleder, att paragrafens första stycke bör utgå och andra stycket lämpligen få den lydelsen, att när innehavare av pantbrev lämnar medgivande till åtgärd som i 7—12 § sägs, pantbrevet tillika skall ingivas.

Självfallet är stadgandet att förstå så, att pantbrevet skall ingivas även i det fall då innehavaren av detta själv äger uppträda såsom sökande.

15 §.

Det är tydligt, att fördelar vid behandling av inskrivningsärenden kan vinnas, om enhetliga formulär tillämpas. Om statsmakterna ställer formulär till förfogande till allmänhetens tjänst, kan man räkna med att dessa kommer att användas nästan undantagslöst och de åsyftade fördelarna därmed i allt väsentligt vinnas. Att däremot uppställa ett förbud mot att göra ansökan eller anmälan annorledes än med anlitande av visst formulär eller viss blankett kan medföra risk för rättsförluster. Lagrådet förordar, att förevarande paragraf utgår.

Lagrådet har vid 6 kap. 1 och 2 §§ förordat viss komplettering i förevarande kapitel, såvitt gäller reglerna om vilandebevis. Utan att det direkt utsäges torde vara tydligt, att en vilandeförklarad ansökan om inteckning kan bli föremål för åtgärd som avses i 7—12 § och att för en vilandeförklarad ansöknings räkning medgivande kan lämnas till att en annan inteckning undergår sådan åtgärd. Däremot bör uttryckligen angivas, att rätten att tala för den vilandeförklarade ansökningen tillkommer endast innehavaren av vilandebeviset. Lagrådet förordar därför en bestämmelse av innehåll, att om åtgärd som avses i 7—12 § berör vilandeförklarad ansökan om inteckning, vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället gäller vilandebeviset och innehavaren av detta. Bestämmelsen torde lämpligen, om 15 § i det remitterade förslaget utgår i enlighet med lagrådets hemställan, kunna upptagas under denna beteckning.

16 §.

Enligt lagrådets mening är denna paragraf, till vilken motsvarighet saknas i 20, 21 och 23 kap., icke erforderlig.

17 §.

Med den omarbetning lagrådet föreslagit beträffande 1 och 2 §§ torde innehållet i förevarande paragraf kunna sammanfattas under regeln, att bestämmelserna i kapitlet utom i vad de avser gemensam inteckning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt, därvid med lagfart skall likställas inskrivning av tomträtt. För övrigt må framhållas, att andra stycket i förslagets utformning ej ger besked om huru skall förfaras, när ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen är förklarad vilande.

23 KAP.

1 §.

Av skäl som anförts vid 7 kap. 1 § bör i lagtexten uttryckligen angivas, att fråga är om annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomträtt eller om servitut som upplåtits genom avtal eller samfällighetsrätt.

En erinran må göras om att lagrådet vid 20 kap. 5 § berört frågor, som är av intresse vid tillämpning även av förevarande paragraf.

2 §.

Lagrådet, som föreslagit på visst sätt ändrad lydelse av den mot punkt 3 i förevarande paragraf svarande regeln i 20 kap. 6 §, förordar att lydelsen av punkt 3 jämkas på liknande sätt.

Punkt 4 utgör motsvarighet till 21 kap. 2 § 4. Dessa bestämmelser tager sikte på så likartade situationer att de bör uttryckas på möjligast lika sätt, varvid utformningen av bestämmelsen i 21 kap. kan tjäna som förebild. Punkt 4 kan då få lyda »inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt».

Vad angår kravet på lagfart i punkt 5 vill lagrådet till en början hänvisa till vad lagrådet om motsvarande krav för inskrivning av tomträtt anfört vid 21 kap. 2 §. De där uttalade synpunkterna äger tillämpning även när fråga är om rättighet som avses i detta kapitel.

Ytterligare må särskilt beröras det av lagberedningen behandlade fallet att upplåtelse av bl. a. rättighet som avses i förevarande kapitel skett i samband med överlåtelse av fastigheten. Beredningen har upptagit en bestämmelse av innehåll, att ansökan om inskrivning av sådan rättighet skall avslås, om lagfart ej är sökt för vare sig upplåtaren eller överlåtaren. Med upplåtaren avses härvid uppenbarligen den nye ägaren. Enligt lagberedningen skulle således avslag icke följa, om blott överlåtaren sökt lagfart på sitt fång. Departementschefen har emellertid ansett, att anledning icke föreligger att göra något sådant undantag från den eljest allmänt gällande regeln om lagfart för upplåtaren. I detta sammanhang vill lagrådet framhålla, att en rättighet, som upplåtes på angivna sätt, kan skyddas genom att överlåtelsen förknippas med villkor, som inskränker den nye ägarens rätt att disponera över fastigheten till men för rättigheten. Ett sådant förbehåll skall enligt 20 kap. 14 § i det remitterade förslaget antecknas i fastighetsboken.

Hänvisningen i punkt 6 till 17 kap. 5 § får ändras, om lagrådets förslag beträffande nämnda paragraf godtages.

Beträffande bestämmelsen i sista stycket av förevarande paragraf erinrar lagrådet om vad lagrådet anfört därom vid behandlingen av 21 kap. 2 §.

3 §.

Punkterna 2 och 3 har samma innebörd som 3 § 2 i 21 kap. och torde böra ersättas av ett stadgande, utformat i anslutning till sistnämnda bestämmelse.

Regeln i punkt 4 har fått sådan utformning att den gäller endast sådan del av fastighet som återstår efter det att område eller andel genom köp, byte eller gåva överlåtits på annan. Enligt lag den 29 november 1968 (nr 579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet skall emellertid område av fastighet genom legat kunna övergå till särskild ägare under villkor att fastighetsbildning kommer till stånd, varemot avtal om bodelning, arvskifte och delning av bolags m. fl. sammanslutningars tillgångar med liknande innehåll frånkännes verkan. Denna lag bygger på vissa av lagberedningen framlagda förslag till följdändringar till balken. Beredningens förslag behandlar även frågan om övergång av andel i fastighet genom legat, bodelning etc. och denna fråga är fortfarande beroende på prövning inom departementet. Förevarande punkt bör enligt lagrådets mening utformas på sådant sätt att den omfattar även de fall då genom annan rättshandling än köp, byte och gåva del av fastighet kan, under förutsättning att fastighetsbildning sker, tilläggas annan än den som har återstoden.

4 §.

Situationen är här den att två rättigheter skall inskrivas i samma fastighet på samma inskrivningsdag och att därvid på grund av eljest gällande regler den ena rättigheten kommer att äga företräde framför den andra. En bestämmelse ges att vid inskrivningen skall, om innehavaren av den företrädesberättigade rättigheten begär det och fastighetsägaren lämnat sitt samtycke, meddelas förklaring av innebörd att företrädesordningen omkastas. Sökande i inskrivningsärende som här avses kan vara antingen rättighetshavaren eller fastighetsägaren. Har någon av dem sökt inskrivning, bör han i det ärendet kunna eftergiva företrädesrätten utan den andres samtycke; det står ju i den andres makt att bevara företrädesrätten genom att senast samma inskrivningsdag själv söka inskrivning. Lagberedningen har också i sitt förslag som enda villkor för meddelande av förklaring om ändrat företräde stadgat, att sökanden begär det. Lagrådet hemställer, att paragrafen i det angivna hänseendet ändras till överensstämmelse med lagberedningens förslag.

8 §.

I anslutning till vad lagrådet hemställt i fråga om 22 kap. 17 § bör till första stycket fogas orden »därvid med lagfart skall likställas inskrivning av tomträtt» samt andra stycket utgå.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

II. *Utdrag av protokoll, hållet i lagrådet den 20 februari 1970.*

Närvarande:

justitierådet RIBEN,
regeringsrådet HJERN,
justitierådet BERGSTEN,
justitierådet GYLLENSVÄRD.

Enligt lagrådet den 17 oktober 1969 tillhandakommet utdrag av protokoll över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet den 19 september 1969, hade Kungl. Maj:t förordnat, att lagrådets yttrande skulle enligt 87 § regeringsformen inhämtas över *förslag till ändringar i och tillägg till den nya jordabalken.*

Förslaget, som finns bilagt detta protokoll, hade inför lagrådet föredragits, 2 kap. 4 och 5 §§ av hovrättsassessorn Lars Tottie, 8—11 kap. av departementsrådet Sven Larsson och förslaget i övrigt av hovrättsassessorn Lars-Göran Åsbring.

Förslaget föranledde följande yttranden.

Utgångspunkter för granskningen

Lagrådet:

Efter remisser den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 har lagrådet i annan sammansättning den 17 februari 1969 avgivit utlåtande över förslag till 1—7 och 13—23 kap. JB.

Därefter har till lagrådet remitterats:

den 29 november 1968 förslag till lag om införande av JB — vilket förutsattes senare skola kompletteras med särskilda övergångsbestämmelser till 8—12 kap. — samt till viss annan följdlagstiftning till balken,

den 19 september 1969 nu ifrågavarande förslag till ändringar i och tillägg till JB, omfattande dels 8—12 kap. — av vilka 8—11 kap. behandlar arrende och 12 kap. hyra — och dels åtskilliga ändringar i de tidigare remitterade kapitlen, samt

samma dag — enligt särskilt remissprotokoll — förslag till viss ytterligare följdlagstiftning till JB, omfattande bl. a. övergångsbestämmelser till 8—12 kap.

Vissa av de föreslagna ändringarna i de tidigare remitterade kapitlen i JB sammanhänger nära med några av de lagförslag som ingår i den sistnämnda remissen. Föredragningen i förevarande ärende har i den omfattning som betingas av sambandet omfattat även dessa lagförslag.

I förslaget till ändringar i de förut remitterade kapitlen har på några punkter beaktats erinringar som framställts av lagrådet i utlåtandet den 17 februari 1969. Till utlåtandets innehåll i övrigt har departementschefen inte tagit ställning i remissprotokollet. Vid granskning av det föreliggande förslaget har lagrådet i sin nya sammansättning självfallet att i första hand hålla sig till den remitterade lagtexten. Där nyheterna i förslaget berör bestämmelser, beträffande vilka den tidigare lagrådsgranskningen resulterat i erinringar som departementschefen ännu inte tagit ställning till, kommer lagrådet dock även att — i den mån så kan anses erforderligt — ägna uppmärksamhet åt frågan hur ändringarna bör anpassas till en i enlighet med de gjorda erinringarna reviderad lagtext.

Beträffande åtskilliga bestämmelser i de tidigare remitterade kapitlen har lagrådet i utlåtandet den 17 februari 1969 förklarat, att den slutliga granskningen måste anstå till dess resultatet av pågående lagstiftningsarbete inom vissa angränsande rättsområden remitterats till lagrådet eller att i vart fall de spörsmål som reglerades av bestämmelserna borde ytterligare uppmärksammas under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Den väntade lagstiftning till vilken lagrådet sålunda hänvisade var främst dels arrende- och hyreskapitlen i JB, som bildar huvudinnehållet i den nu föreliggande tilläggsremissen, dels den nya lagstiftningen om exekution i fast egendom och dels den nya fastighetsbildningslagen.

Spörsmål om sådana ändringar i de tidigare remitterade kapitlen som enligt lagrådets ovannämnda utlåtande borde övervägas i samband med arrende- och hyreslagstiftningen kommer i det följande att uppmärksammas även i den mån de inte berörts i remissprotokollet.

De delar av det nu remitterade förslaget som har anknytning till exekutionsrätten har utarbetats med hänsynstagande till de år 1967 i UL införda reglerna om särskild exekution i fastighetstillbehör. Därjämte har innehållet i den lagstiftning som kommer att grundas på lagberedningens betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64) — FfL och därtill anslutande ändringar i UL — åtminstone i viss utsträckning anteciperats. Lagrådet vill emellertid understryka, att en ytterligare översyn av hithörande delar av JB bör ske i samband med att de exekutionsrättsliga reglerna får sin definitiva utformning. Bl. a. är det av vikt att bestämmelserna i JB anpassas till den blivande exekutionslagstiftningens systematik och terminologi. På några punkter har ovissheten om vad de exekutionsrättsliga reglerna kommer att innehålla medfört, att lagrådet inte heller i sak kunnat ta någon bestämd ståndpunkt till föreslagna bestämmelser i JB.

De bestämmelser i det remitterade förslaget som har anknytning till fastighetsbildningslagstiftningen har utarbetats mot bakgrund av det förslag till FBL som remitterades till lagrådet den 19 april 1968. I viss utsträckning har hänsyn även tagits till erinringar mot sistnämnda förslag som lagrådet — i den särskilda sammansättning lagrådet hade för denna gransk-

ningsuppgift — framställt i utlåtande den 2 juni 1969. Vid granskningen av de aktuella bestämmelserna i JB utgår lagrådet från den utformning FBL:s lagtext fått i propositionen den 26 september 1969, nr 128. I den mån de spörsmål med anknytning till både JB och FBL, som enligt lagrådets utlåtande den 17 februari 1969 borde särskilt uppmärksammas vid det fortsatta lagstiftningsarbetet, varken fått sin lösning genom propositionen till FBL eller berörts i det nu föreliggande remissprotokollet förutsätter lagrådet att de kommer att upptagas till behandling i annat sammanhang.

Den ännu inte avslutade granskningen av förslaget till lag om införande av JB har på några punkter aktualiserat frågor om ändringar i själva balken. Frågor av denna art behandlas i det följande vid 1 och 6 kap.

1 KAP.

Lagrådet:

I lagrådsutlåtandet den 17 februari 1969 har framhållits, att mellan de regler i förevarande kapitel som innefattar nyheter och övergångsbestämmelserna råder ett så nära samband att det vid prövningen av övergångsproblemen kan framstå som motiverat att jämka de i kapitlet upptagna reglerna. Vid den granskning av förslaget till lag om införande av JB som hittills ägt rum har lagrådet i sin nya sammansättning inte funnit anledning till sådan jämkning i vidare mån än såvitt gäller regeln om nyttjanderätt till landvinning. På sätt nedan anges vid 7 § föreslås nu, att denna regel får en något ändrad avfattning.

I nämnda utlåtande har även berörts placeringen av den regel om s. k. gränshävd som enligt departementschefens mening borde hänföras till övergångsbestämmelserna och som i lagrådsremissen den 29 november 1968 upptagits i lagen om införande av JB som 16 §. Såsom anförts i utlåtandet bör denna paragraf införas i själva balken. Den kan därvid lämpligen placeras efter 5 § i detta kapitel och alltså erhålla beteckningen 6 §. Beträffande bestämmelsens sakliga innehåll vill lagrådet i detta sammanhang anföra följande.

För att gränshävd skall tillerkännas rättsverkan krävs enligt förslaget i första hand, att den grundats på överenskommelse. Det får förutsättas, att överenskommelsen inte behöver vara uttrycklig. Förslaget upptar i detta sammanhang även en bevisregel. Det sägs sålunda, att det skall visas eller framgå av omständigheterna att överenskommelse föreligger. Vad som är skälet till att »framgår av omständigheterna» upptagits som alternativ till »visas» har ej angivits, men det torde vara avsett att därmed markera, att som bevisning angående uppkomsten av hävden bör godtagas även utredning varigenom endast indirekt kan påvisas att fråga är om en genom överenskommelse vidtagen gränsjustering. Att andra och strängare krav på

bevisningen inte uppställs synes väl motiverat med hänsyn till att det här gäller förhållanden som ligger långt tillbaka i tiden och därför ofta är svårutredda. Det är emellertid opåkallat att i lagtexten dessutom använda uttrycket »visas».

Såsom förutsättning för att gränshävd skall gälla uppställs vidare i förslaget bl. a. att gränsen i den avvikande sträckningen hävdats oklandrat under minst tjugo år. Att hävden varit oklandrad får språkligt närmast anses betyda, att den inte angripits genom talan vid domstol. Departementschefens uttalanden i motiveringen till stadgandet ger emellertid vid handen, att det är avsett att hävden över huvud skall ha lämnats utan invändning av berörda rättsägare. Det framgår ej klart vilken betydelse som en invändning mot hävden under tjugoårstiden skulle få, men tanken torde vara att ny tid skall börja löpa, om hävden trots invändningen fortsätter. Ett tid efter annan — kanske med åtskilliga års mellanrum — uttalat missnöje med förhållandena skulle alltså kunna vara tillräckligt för att hålla gränsfrågan svävande. Värdet av bestämmelsen skulle härigenom väsentligen reduceras. Å andra sidan synes det vara alltför strängt att endast tillägga talans väckande vid domstol hävdebrytande verkan. Särskilt i sådana fall, där tjugoårstiden gått till ända före balkens ikraftträdande, vore det föga tilltalande om man skulle bli nödsakad att helt bortse från allvarliga protester, som fastighetsägare kan under nämnda tid ha riktat mot hävdeförhållandena men som han ej ansett sig böra förrän eventuellt vid senare tidpunkt fullfölja genom talan vid domstol. Uppenbart är emellertid att hänsyn inte skall tagas till endast vagt uttalande invändningar, som varit att uppfatta mer som allmänt uttryck för missnöje än som en begäran om rättelse. För att hävdetiden skall anses bruten bör alltså fordras, att ett bestämt anspråk framställts på ändring av hävden till närmare överensstämmelse med den gränslinje som skulle ha gällt, om sämjeägoutbyte eller liknande åtgärd inte förekommit. Det synes inte stridande mot den terminologi som kommit till användning i den nya balken eller eljest olämpligt att låta uttrycket »oklandrat» få beteckna den situation som enligt vad nu angivits bör utgöra förutsättning för att gränshävd skall uppkomma. Åt rättstillämpningen torde få överlämnas att i övrigt bestämma, när avbrott i hävdetiden kan anses ha inträtt.

I remissprotokollet den 29 november 1968 har departementschefen berört frågan om vid vilken tidpunkt överenskommelse som ligger till grund för hävden senast skall ha ingåtts. Han har därvid andragit visst skäl för att inte göra regeln om gränshävd tillämplig på överenskommelse från tiden efter det att förbud mot sämjedelningar infördes men likväl stannat för att låta den nya balkens ikraftträdande vara avgörande. Visserligen kan även ytterligare motiv åberopas för den andra ståndpunkten, bl. a. innehållet i 1962 års lag om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall. Enligt denna lag skall man vid äganderättsutredning beakta sämjeägoutbyten från tiden före den 1 juli 1962, då det allmänna förbudet

mot sämjedelning trädde i kraft, men ej senare åtgärder av detta slag. Frågan har emellertid, såsom framgår av remissprotokollet, ringa praktisk betydelse, och den lösning som upptagits i det remitterade förslaget har sådana skäl för sig att förslaget härvidlag ej bör frångås.

Under hänvisning till vad som anförts i det föregående hemställer lagrådet, att 16 § promulgationslagen upptages i förevarande kapitel i balken med beteckningen 6 § samt att orden »visas eller» får utgå ur lagtexten. Med hänsyn till den föreslagna ändrade placeringen av bestämmelsen måste viss redaktionell jämkning också göras.

7 §

Enligt denna paragraf får ägare av fastighet, som är belägen intill vattenområde men som till följd av att stranden förskjutes blir skild från vattnet, nyttja området mellan fastigheten och vattnet, under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider men av betydelse. Paragrafen är avsedd att äga tillämpning även i det fallet att fastigheten redan före nya balkens ikraftträdande skilts från vattnet. Att detta är meningen framgår av 13 § förslaget till promulgationslag, vari anges att bestämmelserna i 1—3 kap. nya balken i princip äger tillämpning även om förhållande som avses i bestämmelserna inträtt före ikraftträdandet. Enligt vad lagrådet funnit bör emellertid en generell, för 1—3 kap. gemensam övergångsregel med det föreslagna innehållet ej upptagas i promulgationslagen. Såvitt angår stadgandet i förevarande paragraf erfordras enligt lagrådets mening ej någon särskild övergångsbestämmelse, enär stadgandet knappast innebär annat än ett lagfästande av en ordning som redan tillämpas och övergångsfrågorna därför synes vara av ringa praktiskt intresse. Eventuell anledning till tvekan om lagrummets tillämplighet också beträffande äldre landvinningar torde böra undanröjas genom att dess avfattning jämkas så att — liksom enligt lagberedningens förslag — själva tempusvalet inte motsäger att stadgandet gäller även i fråga om redan uppkomna förhållanden.

Lagrådet hemställer under åberopande av det anförda att orden »Blir fastighet som är belägen intill vattenområde skild från vattnet till följd av att stranden förskjutes» ersättes med »Har fastighet blivit skild från angränsande vattenområde genom att stranden förskjutits».

2 KAP.

Lagrådet:

1 §

Såsom en konsekvens av, bl. a., upphävandet av 1920 års lag om registrering av elektriska anläggningar m. m. skall enligt det nu remitterade förslaget tredje stycket i denna paragraf utgå. I sammanhanget bör emellertid

också uppmärksammas, att regeln i andra stycket om servitutsanläggnings egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten föreskriver undantag såvitt gäller elektrisk starkströmsledning. Bestämmelsen härom, vartill motsvarighet återfinns i 1966 års lag om vad som är fast egendom, har uppenbarligen samband med regleringen i 1920 års lag, och ett upphävande av sistnämnda författning aktualiserar därför frågan om det är motiverat att låta undantagsbestämmelsen finnas kvar. Vid tillkomsten av 1966 års lag uttalades, att det skulle vara mindre lämpligt att ge en kraftledning karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten i de delar ledningen uppförts på annan fastighet med stöd av servitut, medan det särskilda registreringsförfarandet enligt 1920 års lag skulle erfordras för att göra ledningen till fastighetstillbehör i övriga delar. En sådan ordning skulle, hette det, te sig oegentlig och i förhållande till den lösning som 1920 års lag erbjöd opraktisk. I det till grund för 1966 års lag upprättade departementsförslaget gjordes därför ifrågavarande undantag för ledningar, som dragits över annans fastighet med stöd av servitut. Enligt departementschefen var avsikten, att 1920 års lag tills vidare skulle exklusivt reglera frågan huruvida kraftledningar som framgick över annans mark utgjorde fast egendom (NJA II 1966 s. 27).

Fastän det var förekomsten av de särskilda registreringsbestämmelserna i 1920 års lag som föranledde undantaget i 1966 års lag, synes ett upphävande av registreringsbestämmelserna ej med nödvändighet behöva medföra att ledningar på annans mark behandlas enligt de allmänna tillbehörsreglerna. Tänkbart är alltså att låta undantagsbestämmelsen fortfarande gälla. Detta skulle få till följd att ledningarna i och med att verkan av registreringen upphör övergår till att bli lös egendom. Härigenom kommer ledningarna ej att kunna utnyttjas som kreditunderlag annat än genom företagsinteckning. Olägenheten härav förringas visserligen i någon mån av att, på sätt framgår av uttalanden i remissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB, ägaren av fastighet med elektrisk station torde bli nödsakad att, oavsett hur den nu behandlade frågan löses, anlita företagsinteckning, när han vill belåna sådana delar av den elektriska anläggningen som han på annan grund än servitut innehar på mark utanför den egna fastigheten. Mest fördelaktigt för ägare och långivare och samtidigt mest lämpligt även från andra synpunkter måste dock vara att ej bibehålla undantagsbestämmelsen utan låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, d. v. s. att låta dem bli tillbehör till stationsfastigheten i den mån de innehas med servitutsrätt till förmån för denna fastighet. Viss övergångsreglering är emellertid behövlig så att hittillsvarande system får bestå så länge registreringen enligt 1920 års lag är gällande.

Under hänvisning till det sagda föreslår lagrådet att andra punkten i andra stycket får utgå.

4 §

I anslutning till denna paragraf redovisas i remissprotokollet en framställning från Svenska Mejeriernas Riksförening u. p. a. angående ändring av tillbehörsreglerna i lagen om vad som är fast egendom. Framställningen gäller s. k. gårdstankar, som uthyres från mejeriföreningarna till mjölkleverantörerna. Till grund för framställningen ligger uppfattningen, att sådana tankar är att anse som byggnadstillbehör, och denna uppfattning har i flertalet av de över framställningen avgivna remissyttrandena inte ifrågasatts. Departementschefen har emellertid givit uttryck åt den meningen, att tankarna inte är att betrakta som byggnadstillbehör, då de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren. Någon ändring av lagtexten i förhållande till gällande rätt och 1966 års JB-remiss föreslås ej, bortsett från ett tillägg beträffande föremål som förvärvats med återtagandeförbehåll.

Lagrådet finner ej anledning till erinran mot att paragrafen upptages i nya balken i lydelse enligt nu föreliggande remiss. Vad angår departementschefens uttalanden rörande gårdstankarna bör understrykas, att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa och att uttalandena alltså främst har betydelse såsom motiv till nya balkens regler.

5 §

I fråga om sådana förvärv som avses i första stycket framgår redan av 4 §, att det med förvärvet förbundna villkoret inte kan av överlåtaren göras gällande mot tredje man, sedan fastighetens ägare tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten. Med hänsyn härtill behöver någon tvekan inte råda om att förevarande paragraf tar sikte på det obligationsrättsliga förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren-fastighetsägaren. Något förtydligande erfordras ej. En jämkning sådan som den föreslagna kan snarast verka förvillande genom att ge intryck av att paragrafen reglerar frågan om villkorets giltighet också mot annan än förvärvaren, exempelvis mot dennes borgenärer. Lagrådet får därför avstyrka det nu framlagda förslaget om ändrad lydelse av paragrafen.

4 KAP.

1 §

Lagrådet:

Till paragrafen har i det nu remitterade förslaget fogats ett tillägg med hänvisning till bestämmelserna om utfärdande av köpebrev efter exekutiv försäljning. Genom hänvisningen, som förutom de i remissprotokollet nämnda 43 och 56 §§ FfL torde avse även 66 § FfL, erinras om att den skriftliga köpehandlingen vid exekutiv försäljning utfärdas icke av parter-

na utan av överexekutor. Reglerna om exekutiv försäljning av fast egendom innebär emellertid även eljest betydande avvikelser från JB:s regelsystem. Vidare bör uppmärksammas, att det finns andra fall, då särskild ordning för fastighetsförsäljning gäller (se t. ex. 1904 års lag om samäganderätt, 6—13 §§). Om en hänvisning skall upptagas, bör den därför, för att ej bli missvisande, vara mera allmänt hållen. Det torde emellertid utan hänvisning vara klart att, i den mån särskilda bestämmelser finns, dessa tar över JB:s regler. Hänvisning i ämnet kan således undvaras.

6 KAP.

Justitierådet Riben och regeringsrådet Hjern:

Enligt de inledande bestämmelserna i detta kapitel upplåtes panträtt genom överlämnande av pantbrev, utfärdat på grundval av inteckning. Kapitlet i övrigt behandlar innebörden och rättsverkningarna av sålunda upplåten panträtt. Sökta men ej beviljade inteckningar beröres ej i kapitlet. Av departementschefens uttalanden vid 22: 4 framgår visserligen, att även s. k. vilandebevis skall kunna användas till upplåtelse av panträtt, som därvid blir villkorad av att inteckning beviljas (jfr Utsökningsrätt VIII, 3 § första stycket, 28 § tredje stycket och 34 § första stycket 1 FfL samt 151 § UL), men man har alltså inte i 6 kap. reglerat detta ämne. Förhållandet uppmärksammades av lagrådet i dess utlåtande den 17 februari 1969. Lagrådet fann det på goda grunder kunna hävdas, att grundläggande regler om hur panträtt på grund av vilandebevis kommer till stånd och vad den innebär borde upptagas i kapitlet. Då en sådan reglering ansågs skola bli tämligen vidlyftig och då fallen med vilandebevis kunde väntas bli sällsynta, fann sig dock lagrådet kunna underlåta att påyrka regler av detta slag.

I förslaget till lag om införande av JB inledes de särskilda övergångsbestämmelserna med avseende på 6 kap. med ett stadgande av innehåll att kapitlets bestämmelser med vissa undantag äger tillämpning på inteckning för fordran som beviljats *eller sökts* före balkens ikraftträdande (20 §). De närmast följande paragraferna (21—23 §§) preciserar innebörden härav. Bl. a. stadgas att en äldre inteckningshandling skall, om inteckningen är förklarad vilande, anses som ett vilandebevis på inteckningens kapitalbelopp (21 §).

De föreslagna övergångsbetämmelserna ger enligt vår mening anledning att på nytt överväga frågan om att komplettera 6 kap. med regler om panträtt på grund av vilandebevis. Att i fråga om inteckning som vid balkens ikraftträdande är sökt men ej beviljad föreskriva tillämpning av bestämmelser som endast behandlar panträtt på grund av beviljad inteckning är uppenbarligen otillfredsställande. Eftersom det förutsättes, att även

efter JB:s genomförande inteckning som förklaras vilande skall kunna utnyttjas för pantsättning, föreligger här inte enbart ett övergångsproblem av beskaffenhet att helt böra få sin lösning i promulgationslagen. Den anmärkta inadvertensen synes i stället böra avlägsnas genom att — såsom även av andra skäl är väl motiverat — regler om panträtt på grund av vilandebevis upptages i 6 kap. Bestämmelserna behöver såvitt vi kan finna inte bli särskilt vidlyftiga. Om 1 och 2 §§ utformas på sätt lagrådet i sin tidigare sammansättning föreslagit, kan lämpligen i ett andra stycke av 2 §, inskjutet mellan de föreslagna båda styckena, stadgas att, om ansökan om inteckning förklaras vilande enligt 22: 4 och vilandebeviset överlämnas som pant för fordran, borgenären erhåller en av inteckningens beviljande villkorad panträtt. Härtill bör fogas en bestämmelse att i fortsättningen av kapitlet med pantbrev avses även vilandebevis.

Givetvis måste vi här reservera oss för möjligheten att frågan om panträtt på grund av vilandebevis kan komma i ett ändrat läge genom den utformning lagstiftningen om exekution i fast egendom slutligen får.

11 §

Lagrådet:

I remissprotokollet påpekas den skillnad mellan 36 § 1 mom. andra stycket IF och lagrummets motsvarighet i förevarande paragraf i dess lydelse enligt 1966 års JB-remiss som ligger i att uttrycket »kunnat utgå» utbytts mot »utgått». Anledningen till denna ändring uppges vara att man inte velat tillåta, att exekutiv försäljning av någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter ger upphov till ett s. k. stympat gemensamt inteckningsansvar — innebärande en begränsning av det subsidiära ansvaret — för de övriga. Även i sin lydelse enligt det nu remitterade förslaget är bestämmelsen avsedd att möjliggöra utkrävande i full omfattning av ej försålda fastigheters gemensamma ansvar för inteckningen till den del den efter nedskrivning på grund av utfallen betalning fortfarande gäller.

Huruvida IF:s uttryck »kunnat utgå» kan åberopas som stöd för en begränsning av de ej försålda fastigheternas subsidiära ansvar för återstående del av inteckningen torde vara tvivelaktigt. Att enligt gällande rätt en sådan begränsning i vissa fall inträder är emellertid klart, även om förutsättningarna för att den exekutiva försäljningen skall medföra denna verkan delvis är omtvistade (se Olivecrona, Inteckningsförordningen, sjunde uppl., s. 127, och där angiven litteratur). En ändring på denna punkt är knappast någon nödvändig konsekvens vare sig av panträttens allmänna utformning i JB eller av den nya lagstiftningens behandling i övrigt av frågor om gemensamma inteckningar. De praktiska olägenheterna av ett stympat gemensamt ansvar är emellertid påtagliga och torde få tillmätas större vikt än betänkligheterna mot en sådan ansvarsövervältring som kan bli följden av full gemensam ansvarighet för återstående del av inteckningen. Den i

remissprotokollet intagna ståndpunkten bör därför i sak godtagas. Då med hänsyn till vad förut anförts olikheten i förhållande till gällande rätt knappast kan sägas klart framgå av skillnaden i uttryckssätt mellan IF och den föreslagna lagtexten, skulle det möjligen kunna anses behövligt med en uttrycklig bestämmelse av innehåll att ej försålda fastigheters inbördes ansvarighet för återstående del av inteckningen icke påverkas av försäljningen. Enligt lagrådets mening kan dock en sådan bestämmelse undvaras.

12 §

Lagrådet:

Såsom framgår av det i remissprotokollet omnämnda lagrådsyttrandet över förslaget till FBL kan det finnas anledning att vid utformning av bestämmelsen i denna paragraf om krav på medgivande från rättighetshavare, när innehavare av gemensam inteckning vill avstå från rätt till betalning vid medelsfördelning, uppmärksamma vad som är avsett att gälla beträffande medgivande från olika rättsägare dels när vid fastighetsreglering fråga uppkommer om att fördela fastighetsägare tillkommande ersättning (5: 16 FBL) eller att på grund av fastighetsägares samtycke genomföra en reglering med avsteg från vissa bestämmelser till skydd för enskilt intresse (5: 18 FBL), dels när fråga är om relaxation (22: 11 JB). Vid tillämpning såväl av 6: 12 JB enligt nu föreliggande balkförslag som av 5: 16 och 18 FBL enligt det genom prop. 1969: 128 framlagda förslaget skall ej i något fall fordras medgivande från innehavare av andra inskrivna rättigheter än panträtt. I detta avseende har således, såsom departementschefen också påpekar, vidtagits en ändring beträffande bestämmelsen i förevarande paragraf. Någon motsvarande ändring har däremot inte föreslagits såvitt gäller 22: 11 JB, som för relaxation fortfarande uppställer krav på medgivande, förutom från fastighetsägare och innehavare av vissa panträtter, i en del fall även från innehavare av andra inskrivna rättigheter. Anledningen till den olika behandlingen har inte berörts i remissprotokollet. Denna torde emellertid kunna försvaras. En relaxation kan fastighetsägaren otillbörligt utnyttja till skada för rättighetshavare, om dennes medverkan inte skulle krävas. Detsamma gäller f. ö. vissa åtgärder enligt 22: 9 och 12 som likaledes förutsätter medgivande av rättighetshavare och beträffande vilka någon ändring i detta hänseende inte ifrågasatts. Vid sådan medelsfördelning som avses i förevarande paragraf torde det i praktiken inte finnas möjlighet till liknande manipulationer. Den föreslagna ändringen ger därför ej anledning till några betänkligheter.

15 §

Lagrådet:

Genom det nytillkomna stycket i paragrafen regleras avstyckningS inverkan på inteckningsrätten, när samfällighet eller ägovidd av samfällighet

avstyckas. Närmare redogörelse för de överväganden som ligger till grund för den föreslagna regleringen lämnas i lagrådsremissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB. Lagrådet har ej något att erinra mot de allmänna principer på vilka förslaget i denna del vilar och som innebär, att avstyckning av samfälld mark i fråga om ansvaret för inteckning i stamfastigheterna får samma verkan som en relaxation enligt JB i den avstyckade marken samt att bestämmelser om de begränsningar i möjligheterna till avstyckning som till följd härav blir nödvändiga tas upp i FBL, medan i JB endast anges att den avstyckade fastigheten inte svarar för inteckning i stamfastighet. Emellertid vill lagrådet fästa uppmärksamheten på ett förhållande som inte blivit belyst under ärendets hittillsvarande behandling men som kan vara av betydelse för hur den föreslagna regleringen närmare bör utformas. Lagrådet syftar härvid på att uttrycket samfällighet i FBL fått en mera vidsträckt innebörd än det traditionella samfällighetsbegreppet haft jorddelningslagstiftningen.

I 1: 3 FBL stadgas att samfällighet enligt FBL är mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Av motivuttalandena till bestämmelsen framgår att med samfällighet skall såvitt gäller äldre gemensamhetsbildningar förstås inte endast område som vid lantmäteriförrättning undantagits för gemensamt ändamål eller en för flera fastigheter eljest gemensam äga av beskaffenhet att utgöra skifteslag som sägs i 1 kap. 2 § 3 JDL utan även mark som i andra fall är gemensam för fastigheter. Huruvida fastigheterna också innehåller enskild mark är utan betydelse. Om två eller flera fastigheter, såsom stundom förekommit, utlagts med gemensam ägovidd, blir denna således vid tillämpning av FBL att anse som samfällighet. Detta innebär en nyhet, och det kan påpekas att 1921 års lag om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter inte är tillämplig i dessa fall, då de fastigheter som ingår i den gemensamma ägovidden saknar enskilda ägor.

När gemensam ägovidd som nu sagts föreligger, omfattar den vanligtvis ett begränsat antal fastigheter, och i regel torde dessa ha samme ägare. Om viss del därav utbrytes genom avstyckning, synes de faktiska återverkningarna på de fastigheter från vilka utbrytningen sker i stort sett vara desamma som om avstyckningen avser fastighets enskilda mark. I förhållande till situationen vid avstyckning från vanliga samfälligheter föreligger i vart fall den skillnaden, att man inte med samma fog kan utgå från att stamfastigheternas värde endast berörs i mindre mån och inteckningshavares säkerhet således ej i nämnvärd grad minskas, om avstyckningen skulle medföra att det avstyckade området befrias från ansvar för inteckningar i stamfastighet. Med hänsyn härtill skulle det kunna göras gällande, att den föreslagna särregleringen i fråga om avstyckning inverkan på inteckningsrätten inte borde gälla, när samfälligheten utgöres av gemensam ägovidd för fastigheter utan enskilt ägovälde. En sådan begränsning skulle

emellertid leda till uppkomsten av andelsinteckningar i den avstyckade fastigheten, om stamfastigheternas inteckningsbelastning inte är homogen. Särinteckningar i fastigheter med gemensam ägovidd torde visserligen inte höra till vanligheten, men man kan inte bortse från möjligheten av att sådana inteckningar förekommer. Genom det krav på medgivande till avstyckningen från inteckningshavares sida som nu uppställes i FBL synes risk för rättsförlust vara utesluten, även om avstyckning från gemensam ägovidd inbegripes i regleringen, och genom förslaget att medgivande skall kunna ersättas med inbetalning av visst belopp blir möjligheterna till avstyckning inte heller olämpligt beskurna. Det synes därför inte ägnat att väcka betänkligheter att låta de nu föreslagna reglerna i JB och FBL bli tillämpliga i alla fall vid avstyckning från samfällighet i FBL:s mening. En annan sak är att en begränsning av det slag som nu diskuterats kan vara motiverad, när det gäller räckvidden av den föreslagna preklusionslagstiftningen i fråga om fastigheter, tillkomna genom äldre delningsåtgärder.

Uttrycket samfällighet i 6: 15 är uppenbarligen avsett att ha samma innebörd som i FBL. Den omständigheten att denna term även förekommer i 15 kap. JB och där användes i helt annan bemärkelse kunde möjligen tala för att uttryckets innebörd i förevarande bestämmelse borde preciseras, men lagrådet anser ej nödvändigt att så sker.

Justitierådet Bergsten:

Enligt min mening innebär det onödig omgång att, såsom är avsett enligt det remitterade förslaget, reglera nu ifrågavarande spörsmål såväl i själva balken som i promulgationslagen. Jag föreslår, att i förevarande bestämmelse i balken anges att den avser avstyckning enligt FBL. I så fall erfordras ingen bestämmelse i promulgationslagen.

17—19 §§

Lagrådet:

Dessa paragrafer bildar i 1966 års JB-remiss ett avsnitt med rubriken »Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning». I det nu remitterade förslaget har 17 § ändrats i formellt avseende, varjämte 19 §, som behandlar indragningsrätten, fått utgå med motiveringen att motsvarande bestämmelser i stället bör tas upp i FfL. Lagrådet har ej någon erinran mot dessa ändringar. Uteslutningen av 19 § aktualiserar emellertid frågan om den lämpliga placeringen av de återstående båda paragraferna. Dessa paragrafer, som reglerar det inbördes ansvaret för gemensamt intecknade fastigheter, får en logiskt riktigare placering, om de upptages omedelbart före avsnittet »Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet». Lagrådet föreslår omdisponering av kapitlet i enlighet härmed. De båda paragraferna kan på an-

given plats bilda ett avsnitt med rubriken »Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar».

I 18 § — som vid beaktande av vad nu sagts kommer att placeras före 15 § — torde lämpligen böra upptagas en erinran om den nytillkomna bestämmelsen i 15 § andra stycket att, om samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet avstyckas, den avstyckade fastigheten inte svarar för inteckning i stamfastighet.

7 KAP.

Lagrådet:

I de tidigare JB-remisserna har ej upptagits några bestämmelser om rätt till elektrisk kraft. Departementschefen uttalade i 1966 års remiss, att slutgiltigt ställningstagande till frågan inte kunde ske utan närmare utredning. Han gav emellertid redan i nämnda remiss uttryck åt den uppfattningen, att institutet rätt till elektrisk kraft vore så speciellt och reglerna därför av så föga allmänt intresse att institutet i vart fall inte försvarade sin plats såsom huvudavsnitt i ett särskilt kapitel i JB. Sedan utredning av frågan nu ägt rum, föreslås att institutet skall bibehållas som en särskild sakrätt i fast egendom. Det är avsett att i en särskild lag om rätt till elektrisk kraft — varom förslag framlagts i lagrådsremissen den 19 september 1969 angående följdlagstiftning till JB — skall meddelas bestämmelser innehållande beskrivning av institutet, formföreskrifter m. m., medan den närmare sakrättsliga regleringen av institutet skall ske i JB. Detta innebär bl. a., att de allmänna reglerna i förevarande kapitel kommer att omfatta även rätt till elektrisk kraft. Sammanknytningen av den särskilda lagen om rätt till elektrisk kraft med de allmänna bestämmelserna i JB sker enligt vad departementschefen uttalar genom hänvisningen i tredje stycket av 7: 1 JB.

De skäl som anförts för bibehållande av institutet rätt till elektrisk kraft synes övertygande, och lagrådet finner i sak ej anledning till väsentliga erinringar mot den reglering av institutet — i huvudsak överensstämmande med gällande rätt — som nu föreslås. Däremot vill lagrådet ifrågasätta lämpligheten av den föreslagna uppdelningen av lagmaterialet på JB och en särskild lag. Om den sakrättsliga regleringen får ingå i JB, finns ej något bärande skäl för att de grundläggande reglerna om institutets innehåll m. m. skall upptagas i en särskild lag. Detta försvårar samordningen och överblicken av bestämmelserna. Som exempel kan nämnas, att enligt förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft upplåtelse av rätt till sådan kraft får ske i fast egendom, medan möjligheten att upplåta dylik rättighet i tomträtt anges i 13: 1 JB. Lagrådet förordar att institutet i stället i sin helhet regleras i JB och att i detta syfte infogas ett nytt kapitel i balken, vilket bör ingå i den grupp av kapitel som behandlar de särskilda rättigheterna. Lagrådet finner lämpligt att i detta sammanhang upptaga 1—3 §§ i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft till granskning och vill härom anföra följande.

I 1 § i nämnda lagförslag stadgas, att rätt till elektrisk kraft för belysning, drivkraft eller annat sådant ändamål får upplåtas i fastighet till vilken elektrisk kraftstation hör och att med elektrisk kraftstation avses generator-, transformator-, omformare-, ackumulator- eller kopplingsstation. Denna bestämmelse bör ingå som 1 § i det kapitel som enligt det anförda bör infogas i balken. Avfattningen av bestämmelsen föranleder ej annan erinran än att uttrycket »elektrisk kraftstation»» torde böra utbytas mot det i gällande lag använda uttrycket »elektrisk station». Att rätt till elektrisk kraft får upplåtas även i tomträtt framgår som nyss anmärkts av 13: 1 JB.

Bestämmelser om formen för upplåtelse av rätt till elektrisk kraft har upptagits i 2 § i lagförslaget. Motsvarande bestämmelser bör ingå som 2 § i JB-kapitlet. Förslaget innebär, att avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen samt att i upplåtelsehandlingen skall anges den kraftstation från vilken kraften skall tillhandahållas och den fastighet till vilken stationen hör. Någon bestämmelse om verkan av att skriftlighetskravet ej iakttages har inte upptagits. Departementschefen har emellertid berört frågan i motiven. Han har där uttalat, att regeln om skriftlig upplåtelseform är tvingande men att muntliga upplåtelser, ehuru de ej åtnjuter sakrättsligt skydd, inte saknar rättsverkan. Lagrådet vill påpeka, att motsvarande spörsmål föreligger i fråga om servitut och samfällighetsrätt, som likaledes kräver skriftlig upplåtelseform. Vad angår servitut har i den bestämmelse som föreskriver skriftlig form, 14: 4, angivits att upplåtelse som ej uppfyller skriftlighetskravet är ogiltig. Här har alltså meddelats en uttrycklig regel om verkan av att den föreskrivna formen för upplåtelsen åsidosättes. Av motiven framgår, att innebörden av regeln inte är att upplåtelsen är helt ogiltig utan att den inte kan godtagas som ett giltigt servitut. Det är alltså fråga om en rättsverkan motsvarande den som är avsedd att inträda vid underlåtenhet att iakttaga skriftlighetskravet när det gäller upplåtelse av rätt till elektrisk kraft. I fråga om avtal om samfällighetsrätt är frågan reglerad på samma sätt som för servitut, se 15: 5. Att det sålunda beträffande servitut och samfällighetsrätt men inte i fråga om rätt till elektrisk kraft finns bestämmelse rörande den avsedda rättsverkan är förvillande. Lagrådet anser att även i förevarande paragraf bör ingå bestämmelse i ämnet. Det är emellertid angeläget att bestämmelsen utformas så, att den tydligare än som skett i 14: 4 och 15: 5 ger uttryck åt vad som avses. Det förslag som nu föreligger i fråga om 7: 9 kan härvid tjäna som mönster. Detta stadgande avser giltigheten av avtal som innebär att rättighet skall åtnjutas i andel av fastighet eller i fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter. I 1966 års remiss stadgades, att sådan upplåtelse skulle vara ogiltig. I nu föreliggande förslag till avfattning av 7: 9 har detta ändrats till att avtalet ej har verkan såsom upplåtelse av nyttjanderätt, servitut etc. Ändringen har vidtagits på hemställan av lagrådet i tidigare sammansättning, som påpekat att syftet med bestämmelsen endast vore att utsäga att där avsedd överens-

kommelse icke grundar någon sakrätt i egendomen. Den formulering som nu valts i 7: 9 bör användas även i förevarande paragraf. Lämpligen bör de angivna bestämmelserna i 14: 4 och 15: 5 jämkas till motsvarande lydelse.

Förslaget upptar ingen bestämmelse om formen för ändrings- eller tilläggsavtal. Sådan bestämmelse är ej heller erforderlig med hänsyn till att skriftlighetskravet endast gäller angivande av den elektriska stationen och den fastighet till vilken stationen hör. Ändring eller tillägg i dessa avseenden innebär att nytt avtal träffas (jfr vad lagrådet anför i det följande vid 14: 4 och 15: 5).

I förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft har som 3 § upptagits bestämmelse om överlåtelse och annan övergång av rätten till elektrisk kraft, motsvarande 21 § i 1920 års lag. Bestämmelsen uttrycker en allmängiltig princip på förmögenhetsrättens område, nämligen att den som är berättigad part i ett rättsförhållande får — under förutsättning att annat ej är föreskrivet eller avtalat och att det personliga momentet är av underordnad betydelse — överlåta sin rätt men att han, om så sker, inte därmed befrias från skyldighet att fullgöra de motprestationer som kan åvila honom. Att såvitt gäller rätt till elektrisk kraft inskriva en regel med detta innehåll i lagtexten kan synas överflödigt. Det må påpekas, att motsvarighet till 21 § i 1920 års lag ej återfinns i lagberedningens förslag till ny JB (SOU 1960: 24), ehuru rätten till elektrisk kraft där behandlas tämligen ingående. Lagrådet vill emellertid ej motsätta sig att en bestämmelse i ämnet meddelas. Den bör då ingå som 3 § i JB-kapitlet. Anledning synes ej föreligga att i bestämmelsen särskilt nämna familjerättsliga och liknande förvärv.

Det nu sagda innebär, att bestämmelserna i det nya kapitlet om rätt till elektrisk kraft skulle få följande avfattning:

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

2 §. Avtal om rätt till elektrisk kraft skall upprättas skriftligen. I upplåtelsehandlingen skall anges den elektriska station 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 överlåtas. Överlåtaren svarar dock för de skyldigheter som enligt upplåtelseavtalet åligger honom, om ej upplåtaren godtager den till vilken rättigheten överlåtits.

Kapitlet bör erhålla rubriken »Rätt till elektrisk kraft».

De övergångsbestämmelser som upptagits i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft skall, om ett särskilt kapitel i ämnet upptages i balken enligt lagrådets förslag, överföras till JB:s promulgationslag.

1 §

Lagrådet:

Formuleringen av första stycket i det nu remitterade förslaget är något otydlig med hänsyn till om-satsens syftning. Förtydligande kan ske genom att orden »om rättigheten upplåtits» ersätts med »allt såvitt angår rättighet upplåten».

I 14: 1 tredje stycket JB kvarstår från 1967 års JB-remiss stadgandet, att bestämmelserna i 14 kap. inte avser servitut som tillkommit genom förrättning enligt lagstiftningen om fastighetsbildning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Med stadgandet synes emellertid ej ha avsetts att beträffande tillämpligheten av bestämmelserna i servitutskapitlet utsäga annat än vad som framgår av förevarande paragraf efter den i nu föreliggande remiss gjorda kompletteringen. Vad som sägs i 14: 1 tredje stycket innebär en dubblyr, som är onödig och som dessutom med hänsyn till den i förhållande till 7: 1 avvikande formuleringen möjligen kan föranleda missförstånd. Om 7: 1 nu kompletteras på sätt som föreslagits, bör därför 14: 1 tredje stycket få utgå.

5 §

Lagrådet:

Enligt det remitterade förslaget skall den bestämmelse i första stycket som anger 25 år som längsta tid i vissa fall för rättighetsupplåtelse ändras på det sättet, att orden »tomt eller annat område» ersättes med »mark». Lagrådet föreslår att orden i stället utbytes mot »fast egendom» för att det fullt tydligt skall framgå att den angivna maximitiden gäller också i sådana fall, när rättigheten — såsom förhållandet oftast är vid hyra — inte till någon del avser själva marken. Utformas bestämmelsen i enlighet med lagrådets förslag, blir den även tillämplig på upplåtelse som avses i 7: 2.

Den i tredje stycket andra punkten upptagna regeln att bestämmelserna i första stycket om maximitider för nyttjanderättsavtal ej inverkar på arrendators och hyresgästs rätt till förlängning av avtal på grund av lag bör även gälla sådan nyttjanderättshavare som avses i 1957 års lag om fiskearrenden. Då denna kategori inte täcks av den föreslagna lydelsen hemställer lagrådet, att regeln måtte jämkas på så sätt att orden »arrendators och hyresgästs» utbytes mot »nyttjanderättshavares».

Även bestämmelserna i fjärde stycket om uppsägning av arrende och hyra, därest maximitiden överskrids, bör gälla för ifrågavarande fiskearrenden. Detta synes dock inte böra påverka avfattningen av fjärde stycket, utan lämpligare synes vara att bestämmelser av motsvarande innehåll införes i 1957 års lag.

7 och 8 §§

Lagrådet:

Dessa bestämmelser ger inte anledning till erinran i sak. De i remissprotokollet återgivna uttalanden, som i samband med tillkomsten av 1968 års regler om hyresgästs besittningsskydd gjordes av föredragande departementschefen, ger emellertid anledning att påpeka, att de nu föreslagna bestämmelserna avviker från vad som av departementschefen angavs vara en konsekvens av besittningsskyddsreglerna, nämligen att även överenskommelser mellan parterna under hyrestiden om ändring av hyresvillkoren komme att ingå som ett led i den ursprungliga upplåtelsen och att överenskommelsens sakrättsliga verkningar alltså bleve desamma som det löpande hyresavtalets. Enligt 8 § i det remitterade förslaget skall även beträffande arrende och hyra huvudregeln alltjämt vara, att 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. Undantag skall endast gälla för ändring i arrende- resp. hyresavtalet som sker med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av avtal av det slag som är i fråga.

I remissprotokollet uttalas, att genom bestämmelsen i 8 § andra stycket ändringar i arrende- och hyresavtal i regel blir gällande mot tredje man och att det därför inte finns anledning att bibehålla de särskilda reglerna i NJL och UL angående verkan av ny ägares passivitet, då han av arrendator eller hyresgäst underrättas om ändringsavtal som i och för sig inte gäller mot honom. I fråga om ändringar som utan samband med förlängning görs till arrendatorns resp. hyresgästens förmån kommer emellertid denne att i förhållande till ny, godtroende ägare av fastigheten få en svagare ställning än den som de åsyftade bestämmelserna i NJL (2: 29 och 3: 29 andra stycket) f. n. ger honom. Det kunde ifrågasättas om inte för sådana situationer bestämmelser av motsvarande innehåll borde upptagas i JB. Lagrådet vill dock inte påyrka någon ändring av förslaget i angivet hänseende.

Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:

Bestämmelsen i 8 § andra stycket, att ändring i eller tillägg till arrende- eller hyresavtal med tillämpning av bestämmelse i lag om rätt till förlängning av sådant avtal inte innebär att ny upplåtelse kommer till stånd, torde böra gälla även avtal om fiskearrende enligt 1957 års lag, och vi föreslår därför, att bestämmelsen jämkas på så sätt att orden »arrende- och hyresavtal» utbytes mot »nyttjanderättsavtal».

Justitierådet Riben:

Från formell synpunkt kan mot 7 § enligt min mening anmärkas, att lagtexten inte med tillräcklig tydlighet utmärker vad som enligt motiven är av-

sett, nämligen att en överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden, som träffas inom ramen för balkens bestämmelser om rätt till förlängning av arrende- och hyresavtal, är att anse som en förlängning på grund av lag och alltså inte innebär en ny upplåtelse. Paragrafen synes lämpligen kunna avfattas så, att överenskommelse om förlängning av upplåtelsetiden gäller som ny upplåtelse, om ej förlängningen grundas på lag eller sker med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet. Att myndighets beslut om förlängning av arrende- eller hyresavtal inte konstituerar ny upplåtelse torde med denna avfattning utan vidare vara klart.

Om 7 § ändras på nu föreslaget sätt, synes även 8 § i aktuella delar böra ändras och få förslagsvis den lydelsen, att 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 överenskommelsen träffas i samband med förlängning av avtalet på grund av lag. Att med förlängning på grund av lag avses även överenskommelse om förlängning i sådana situationer, där tvångsförlängning kan komma i fråga, torde med den föreslagna ändrade lydelsen av 7 § inte kunna vara föremål för tvekan.

Om mitt förslag beträffande ifrågavarande paragrafer vinner beaktande, måste 12 § jämkas, förslagsvis på det sätt att orden »överenskommelse som avses i 7 § första stycket eller 8 § första stycket» ersättes med »överenskommelse vilken enligt 7 eller 8 § i förhållande till den nye ägaren skall anses som ny upplåtelse».

För den händelse mitt förslag ej vinner beaktande biträder jag vad övriga ledamöter anfört om viss jämkning av 8 § andra stycket.

10—20 §§

Lagrådet:

De föreslagna ändringarna i 10—14 och 16—19 §§ föranleder i och för sig erinran endast såvitt angår *13 §*. Andra stycket i nämnda paragraf har genom den föreslagna ändringen fått ett annat innehåll än som torde vara avsett. I sin tidigare lydelse innebar bestämmelsen bl. a. att specialstadgandet för arrende och hyra i första stycket inte var tillämpligt på en ändring i upplåtelseavtalet som avsåg annat än en förlängning av upplåtelsetiden. Förslaget överensstämde i detta hänseende med gällande rätt (se lagberedningen, SOU 1960: 25, s. 308). Om det nu remitterade förslaget inte är avsett att ge uttryck åt en motsatt ståndpunkt — och remissprotokollet innehåller ingen antydan härom — bör en omredigering ske. Därvid synes även den avslutande samt-satsen, som är svårförståelig i sammanhanget, böra uteslutas. Följande lydelse föreslås: »Första stycket gäller ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 § och i fråga om överenskommelse som avses i 7 § endast om den förut gällande upplåtelsetiden utgått före överlåtelsen.»

Om arrendekapitlen omdisponeras på det sätt som tre av lagrådets ledamöter anger i yttrande vid 8—11 kap., skall i *14 §* andra stycket hänvisningen till 8 kap. ändras till att avse 11 kap.

Beträffande *16 §* kan det ifrågasättas om inte bestämmelsen i första stycket bör utsträckas att avse exekutiv försäljning av fastighet över huvud, alltså även sådan som sker under hand. Motsvarande spörsmål uppkommer beträffande *18 §* och *19 §* tredje stycket. Slutlig ståndpunkt i dessa hänseenden kan tagas först när bestämmelserna om underhandsförsäljning i FfL fått sin definitiva utformning.

Om vad lagrådet i tidigare sammansättning anfört beträffande 10—20 §§ iakttages, kommer motsvarande bestämmelser att bilda nio paragrafer med den gemensamma rubriken »Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare». Frågan om utsträckning av bestämmelserna om försäljning på exekutiv auktion till att avse exekutiv försäljning över huvud måste uppmärksammas även här. Nyheterna i den föreliggande remissen samt vad som ovan anförts beträffande 13 § föranleder i övrigt följande jämkningar i de av lagrådet föreslagna bestämmelserna.

I *10 §* bör andra stycket andra punkten ersättas med följande: »Vad som sagts nu gäller dock ej i fråga om överenskommelse som avses i 8 §. Har upplåtelsen kommit till stånd genom överenskommelse som avses i 7 §, skall tillträde ej anses ha skett förrän vid den överenskomna förlängningstidens inträde.» Som ett nytt tredje stycke bör tillfogas en bestämmelse att, om fastighet vari rätt till elektrisk kraft är upplåten överlåtes, upplåtelsen gäller mot den nye ägaren.

I *11 §* bör uppräkningen av rättigheter kompletteras med rätt till elektrisk kraft samt hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

I *12 §* bör hänvisningen till andra kapitel i JB ändras till att avse, förutom 12 kap., endast 8 kap. eller — om det ovan berörda förslaget till ändrad disposition av arrendebestämmelserna följes — endast 11 kap. Hänvisning bör därjämte ske till FfL.

I *13 §* bör som sista stycke tillfogas en bestämmelse att rätt till elektrisk kraft får inskrivas, om fastighetsägaren skriftligen medgivit att inskrivning får ske.

De återstående paragraferna i detta avsnitt skulle komma att betecknas 14—18 §§. Vid angivande av erforderliga ändringar begagnas emellertid här samma beteckningar som i det tidigare lagrådsyttrandet, vilket ansluter sig till det remitterade förslaget.

I *17 §* (som skulle få beteckningen ändrad till 14 §) första stycket första punkten kan orden »nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt» lämpligen utbytas mot »rättighet, som avses i detta kapitel», vilket uttryck kommer att inbegripa även rätt till elektrisk kraft. I tredje stycket bör hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

I enlighet med innehållet i 13 § bör i *18 §* (15 §) »upplåtelsen» ändras till »upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt».

Bestämmelserna i *19 §* (16 §) skall vara tillämpliga även i fråga om rätt till elektrisk kraft. För att markera detta bör i första stycket första punkten »upplåtelsen» lämpligen ändras till »upplåtelse av rättighet, som avses i detta kapitel». I andra punkten av samma stycke bör hänvisningen till UL ändras till att avse FfL.

Med hänsyn till att ersättning enligt 18 § inte kan ifrågakomma beträffande innehavare av rätt till elektrisk kraft bör i *19 a §* (17 §) andra stycket det två gånger förekommande ordet »rättighetshavaren» ändras till »rättighetshavare».

Justitierådet Riben:

Beträffande eventuell jämkning av 12 § i det remitterade förslaget hänvisar jag till vad jag anfört vid 7 och 8 §§.

24 §

Lagrådet:

Vid behandling av denna paragraf har lagrådet i sin tidigare sammansättning uttalat viss tvekan huruvida inte den i första stycket — genom hänvisning till 6: 8 — fastslagna regeln kan beträffande vissa typer av upplåtelser leda till mindre tillfredsställande resultat. Av vad som anföres i sammanhanget framgår, att lagrådet närmast åsyftade hyresupplåtelser i vissa situationer och fann spörsmålet förtjäna att övervägas vid behandlingen av arrende- och hyresbestämmelserna. Det har inte berörts i den nu föreliggande remissen, och lagrådet anser sig inte ha tillräckligt underlag för att framlägga något förslag i ämnet.

26 §

Lagrådet:

Till paragrafen har i det nu remitterade förslaget fogats ett nytt andra stycke med bestämmelse, att rätt till elektrisk kraft efter delning av den fastighet i vilken rätten upplåtits gäller i den fastighet där den elektriska stationen eller huvuddelen därav är belägen.

Rätt till elektrisk kraft upplåtes i fastighet till vilken elektrisk station hör. Då en anläggnings belägenhet på viss fastighet inte är nödvändig förutsättning för att den skall vara tillbehör till fastigheten (se 2: 1 andra stycket), bör bestämmelsen jämkas så, att i stället tillhörigheten blir avgörande.

Det torde i praktiken knappast förekomma, att delning av fastighet till vilken elektrisk station hör sker så, att olika delar av stationen kommer att höra till olika fastigheter. Att reglera detta fall kan ej anses behövligt.

Lagrådet föreslår alltså följande lydelse av andra stycket: »Delas fastighet i vilken upplåtits rätt till elektrisk kraft, gäller rättigheten i den fastighet till vilken den elektriska stationen hör efter delningen.»

28 §

Lagrådet:

Paragrafen behandlar frågan om inverkan av fastighetsreglering på möjligheterna att utöva nyttjanderätt och annan liknande rättighet, och bestämmelserna har disponerats på det sättet att i första stycket regleras i vad mån utövning kan ske på mark som efter regleringen ingår i upplåtelsefastighetens ägoområde, medan andra stycket anger att rättigheten upphör att gälla i sådana delar som genom regleringen frångår fastigheten. Av intresse i sakligt hänseende är i detta sammanhang främst första stycket. Regeln i andra stycket har redan vid lagrådsgranskningen av förslaget till FBL betecknats som så självklar att den inte skulle behöva särskilt utsägas, och här finns endast anledning att göra det påpekandet, att bestämmelsen genom att upptagas i förevarande kapitel av JB begränsas till att avse genom avtal upplåtna rättigheter.

I gällande lagstiftning har det problem som motsvarar den i första stycket behandlade frågan lämnats oreglerat, men en allmänt utbredd uppfattning har sedan länge varit att åtminstone såvitt gäller jordbruksarrende nyttjanderätt som omfattar hela upplåtelsefastigheten och alltså inte varit lokaliserad till viss del därav får efter skifte och ägoutbyte utövas på fastigheten sådan den är efter fastighetsbildningens genomförande. Detta betraktelsesätt får bl. a. ses mot bakgrunden av att möjligheterna tidigare varit relativt begränsade att låta en fastighet undergå mera betydande storleksförbättringar genom skifte och ägoutbyte. Vissa lagändringar härvidlag har emellertid vidtagits på senare år, och efter FBL:s ikraftträdande blir det möjligt att genom fastighetsreglering i väsentlig mån utvidga en fastighet. Särskilt är att märka att fastighetsreglering skall kunna genomföras i uteslutande syfte att förstärka en fastighet, alltså utan att någon del av dess tidigare ägoområde samtidigt frångår fastigheten. Detta får till följd att en sådan ändring av fastighetsindelningen som för viss fastighet endast innebär utvidgning kommer att kunna åstadkommas på två vägar, antingen via fastighetsreglering eller medelst sammanläggning eventuellt i förening med avstyckning. Önskvärt är att verkningarna med avseende på möjligheterna för innehavare av nyttjanderätt eller liknande rättighet att efter åtgärden utöva rättigheten blir desamma oberoende av sättet för utvidgningens genomförande.

I fråga om sammanläggning har ej föreslagits någon uttrycklig reglering av fastighetsbildningens inverkan på nyttjanderätt och liknande rättighet utom i visst hänseende såvitt gäller rättighetens sakrättsliga anknytning (12: 7 andra stycket FBL). Det anges alltså ej i vad mån rättighetens utövning får utsträckas till mark som sammanlagts med den fastighet rättigheten från början besvärade. Som framgår av motivuttalanden till 12: 7 FBL är meningen att frågan får bedömas från fall till fall med hänsyn till den grundläggande rättshandlingens innehåll och omständigheterna vid

dess tillkomst. Härav kan den slutsatsen dragas att, om rättigheten varit lokaliserad, den ej kommer att utsträckas till mark som genom sammanläggningen förenas med upplåtelsefastigheten. Men tydligt är att en sådan utvidgning av området för rättighetens utövning bör vara utesluten även i en del fall, där rättigheten från början avsett hela fastigheten. Omständigheterna vid upplåtelsen kan exempelvis vara sådana att man kan utgå från att en begränsning av utövningsområdet skulle ha avtalats, om fastigheten omfattat större område än den gjorde vid tiden för upplåtelsen.

Vad som enligt det nu sagda får anses gälla beträffande sammanläggning torde böra vinna tillämpning också vid fastighetsreglering. Den önskvärda överensstämmelsen skulle otvivelaktigt enklast kunna vinnas genom att man på samma sätt som skett i sammanläggningsfallet avstod från att meddela någon uttrycklig lagregel beträffande åtgärdens inverkan på området för en rättighets utövning. En bestämmelse i ämnet synes dock vara av viss betydelse, fastän någon fullständig reglering av frågan om fastighetsbildnings inverkan i angivet hänseende ej därigenom åstadkommes.

I första stycket bör i enlighet med det anförda såsom huvudregel anges, att rättighet efter fastighetsreglering får utövas på område som genom regleringen överföres till upplåtelsefastigheten. Härifrån bör undantag gälla för det fall att 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. I lagrummet bör erinras om den möjlighet som enligt 5: 33 FBL föreligger att beträffande lokaliserad nyttjanderätt bestämma nytt utövningsområde. Det behöver inte särskilt anges, att innehavare av rättighet som avses med förevarande bestämmelse även i fortsättningen kan utnyttja sådana områden som redan före regleringen hörde till fastigheten och som den får behålla. I enlighet med departementsförslaget bör bestämmelserna gälla inte bara nyttjanderätt utan även servitut och samfällighetsrätt. Vad som stadgas i 14: 12 (14: 13 enligt 1967 års JB-remiss) och 15: 10 JB beträffande sistnämnda båda rättighetstyper till förhindrande av att fastighetens totala belastning ökas utesluter ej att rättigheten skall kunna utövas på nytillkomna ägor.

Vad härefter beträffar andra stycket i denna paragraf synes en formell jämkning av ordalagen önskvärd, enär man av den föreslagna lydelsen lätt kan få intryck av att det vid fastighetsreglering är möjligt att göra byggnad till föremål för självständig överföring. Sålunda bör föreskrivas, att rättighet av angivet slag ej vidare gäller i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering frångår den fastighet vari rättigheten upplåtits. På motsvarande sätt som skett i 7: 14 bör erinras om att underlåtenhet att uppsäga hyresavtal kan i enlighet med bestämmelse i 12 kap., närmare bestämt 12: 29, få den verkan att den nye ägaren likväl blir bunden av avtalet.

Mot bestämmelsen i andra stycket kan, särskilt om ordalydelsen jämkas i nyss föreslagen riktning, anmärkas att bestämmelsen inte synes omfatta det

fallet att byggnad, som utgjort lös egendom, till följd av fastighetsreglering övergår till ny ägare och blir tillbehör till den fastighet som vid regleringen får sig tillagd marken där byggnaden är uppförd (se 5: 7 andra stycket andra punkten FBL). Tydligt är emellertid att denna speciella situation bör i förevarande hänseende behandlas på samma sätt som om byggnaden frångått den fastighet till vilken marken tidigare hörde.

Lagrådet hemställer under åberopande av det sagda att paragrafen får följande avfattning:

28 §. Om fastighet, som besväras av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, 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, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft gäller ej vidare i mark eller byggnad, som genom fastighetsreglering frångår fastighet vari rättigheten upplåtits. Bestämmelse om verkan av underlåtenhet att uppsäga hyresavtal vars giltighet sålunda påverkas finns i 12 kap.

29 §

Lagrådet:

Det lär vara avsett att den i tredje stycket föreskrivna fristen om två månader skall räknas, inte som ett uttalande i remissprotokollet kan synas ge vid handen från fastighetsbildningsbeslutets meddelande utan från dess lagakraftvinnande. Detta bör få komma till klart uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår att ifrågavarande stycke med viss redaktionell jämkning i övrigt får följande lydelse: »Talan om jämkning av vederlag enligt första stycket eller om nedsättning 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.»

8—11 KAP.

Lagrådet:

I dessa kapitel skall enligt förslaget infogas bestämmelser om arrende. Såvitt angår andra i JB reglerade arrendeformer än jordbruksarrenden, d. v. s. bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrenden, föreslås nu inga väsentliga sakliga ändringar. I fråga om jordbruksarrenden innebär förslaget däremot en tämligen genomgripande omarbetning, som grundas på det av arrendelagsutredningen år 1968 avgivna betänkandet. Riktmärket

för reformen har varit att avveckla den nuvarande långtgående olikheten i behandlingen av skilda typer av jordbruksarrenden och alltså åstadkomma en enhetligare lagstiftning. Ett väsentligt drag i förslaget är utsträckning av arrendatorns besittningsskydd till det stora flertalet jordbruksarrenden. Lagrådet vill i likhet med de flesta remissinstanserna ge sin anslutning till de grundsatser på vilka förslaget vilar.

Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:

Vad angår systematiken har arrendelagsutredningen i sitt förslag i det stora hela byggt på den gällande lagstiftningen. Dess förslag upptar i 8 kap. allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, i 9 kap. bestämmelser om arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende, i 10 kap. bestämmelser om gårdsarrende samt i 11 kap. bestämmelser om lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Vid departementsbehandlingen har emellertid en väsentlig omdisponering av bestämmelserna ägt rum. De lediga kapitlen i jordabalken har utnyttjats så, att i 8 kap. har upptagits allmänna bestämmelser om arrende, medan i 9—11 kap. fått ingå regler om resp. jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Lägenhetsarrende har ej fått något eget kapitel utan skall enligt förslaget helt regleras av 8 kap. Omdisponeringen har motiverats bl. a. av önskemålet att i möjligaste mån undvika hänvisningar i lagtexten.

Den systematik som sålunda valts i departementsförslaget ger i princip ej anledning till erinran. Emellertid synes fördelningen av bestämmelserna mellan å ena sidan 8 kap. och å andra sidan 9—11 kap. mindre tillfredsställande. I 8 kap. har upptagits ej blott regler som är gemensamma för samtliga arrendeformer utan även i betydande utsträckning regler som gäller endast viss eller vissa arrendeformer. Mindre lyckat är även att en del frågor, t. ex. frågan om arrendetiden, reglerats delvis i 8 kap. och delvis i övriga kapitel. Bättre samordning och överskådlighet torde ernås, om i 8 kap. upptages i huvudsak endast frågor som där kan behandlas uttömmande och regleras gemensamt för alla former av arrende. Därför bör vissa bestämmelser utmönstras ur 8 kap. och i stället inarbetas i 9—11 kap. Beträffande dessa kapitel förordar vi, att 10 kap. får innehålla bestämmelser om såväl bostadsarrende som anläggningsarrende, medan de särskilda bestämmelser som avser lägenhetsarrende upptages i 11 kap.

Justitierådet Riben:

De av lagrådets övriga ledamöter föreslagna ändringarna i dispositionen innebär också enligt min mening en betydande förbättring. Genom mera radikala ingrepp skulle emellertid, såvitt jag förstår, ytterligare förbättringar kunna uppnås.

Främst ter det sig för mig önskvärt att undvika den uppdelning s. a. s. på tre olika plan av de för arrendeförhållanden relevanta rättsreglerna som

kännetecknar det remitterade förslaget: allmänna bestämmelser om nyttjanderätt i 7 kap., bestämmelser om arrende i allmänhet i 8 kap. och slutligen särskilda bestämmelser om olika arrendeformer i 9—11 kap. Redan fördelningen på skilda kapitel av allmänna bestämmelser om nyttjanderätt och särskilda bestämmelser om arrende och hyra medför vissa olägenheter. En sådan fördelning förekommer dock även i NJL och torde närmast vara en lagteknisk nödvändighet. Att 7 kap. upptar vissa bestämmelser som enbart avser arrende och hyra — några av dem nytillkomna i den nu ifrågavarande remissen — innebär givetvis en ytterligare komplikation men kan inte i och för sig sägas nämnvärt försvåra överblicken över regelsystemet i dess helhet. Så är däremot fallet med uppdelningen av huvudmassan av de egentliga arrendebestämmelserna på 8 kap. å ena sidan och 9—11 kap. å andra sidan. Även om förslaget omarbetas så, att i 8 kap. endast upptages frågor som där kan behandlas uttömmande och regleras gemensamt för de olika arrendeformerna, medför splittringen av bestämmelserna att deras inbördes sammanhang inte framträder med önskvärd klarhet. Som motiv för den valda dispositionen har bl. a. anförts önskemålet att i möjligaste mån undvika hänvisningar i lagtexten. Enligt min uppfattning medför emellertid i detta fall även ett ganska utsträckt bruk av hänvisningar snarast mindre olägenheter än en disposition som tvingar läsaren att *utan* hjälp av hänvisningar söka bestämmelser i nära sammanhängande ämnen i olika kapitel av balken.

Jag vill förorda, att man så till vida bibehåller dispositionen av arrendereglerna i NJL — till vilken också arrendelagsutredningens förslag i huvudsak anslöt sig — att fullständiga bestämmelser om jordbruksarrende meddelas i en följd och att därefter de övriga arrendeformerna behandlas var för sig, delvis genom hänvisningar till bestämmelserna om jordbruksarrende eller på det sätt att bestämmelser rörande någon av de övriga arrendeformerna genom hänvisningar utsträckes att gälla även de andra eller någon av dem. Hänvisningssystemet bör givetvis göras så överskådligt som möjligt. Att reglerna om jordbruksarrende alltjämt kommer att framstå som det centrala i arrendelagstiftningen kan inte anses omotiverat. Även om exempelvis antalet bostadsarrenden i landet f. n. sannolikt är avsevärt större än antalet jordbruksarrenden, är det framför allt för jordbruksarrendena — ofta av stor ekonomisk betydelse för parterna — som en ingående rättslig reglering är behövlig. Åtskilliga av de bestämmelser i förslagets 8 kap., som skall vara gemensamma för alla arrendeformer, har i själva verket sin huvudsakliga betydelse för jordbruksarrende och bär också tydliga spår av att ursprungligen ha avfattats med tanke på jordbruksförhållanden.

Även med den nu skisserade dispositionen torde det vara lämpligt att låta motsvarigheten till vissa bestämmelser i förslagets 8 kap. förbli fristående i förhållande till bestämmelserna för de särskilda arrendeformerna. I vilken

utsträckning detta bör ske blir i någon mån beroende på hur arrendereglerna i sitt omdisponerade skick skall infogas i balkens kapitelföljd. För att den åsyftade överskådligheten i regelsystemet skall uppnås är det emellertid av vikt att de centrala frågorna om arrendeavtalets verkningar — bl. a. alla frågor om uppsägningsrätt och skadestånd — regleras för varje arrendeform för sig, direkt eller genom hänvisningar till bestämmelser för annan arrendeform.

Enklast kan omdisponeringen ske, om alla bestämmelser rörande arrendeinstitutet i dess olika former sammanförs i *ett* kapitel, som i så fall kommer att motsvara 2 kap. NJL liksom det remitterade förslagets 12 kap. motsvarar 3 kap. NJL. I ett inledande avsnitt bör lämpligen först upptagas definitioner på de olika formerna av arrende (förslaget 9: 1, 10: 1, 11: 1 och 8: 1 tredje stycket) samt bestämmelser motsvarande 8: 3, 8: 2 och 8: 27. Därefter bör följa bestämmelserna om jordbruksarrende, motsvarande dels återstående bestämmelser i 8 kap. i vad de avser sådant arrende — med undantag för vissa bestämmelser, som kan sägas utgöra mera periferiska element i det arrenderättsliga regelsystemet och som lämpligen kan bilda ett för alla arrendeformer gemensamt avsnitt (4 § andra och tredje styckena samt 8, 13, 21 och 22 §§), samt för bestämmelser om förfarandet i arrendetvister — och dels 9 kap. Detta avsnitt bör lämpligen genom underrubriker uppdelas i flera smärre, varvid indelningen av 8 och 9 kap. kan tjäna till ledning. I särskilda avsnitt bör därefter behandlas bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Varje sådant avsnitt skall upptaga motsvarighet till bestämmelserna i 8 kap. — med ovan angivna undantag — i vad de avser den ifrågavarande arrendeformen samt avsnitten om bostadsarrende och anläggningsarrende därjämte motsvarighet till resp. 10 och 11 kap. Vissa bestämmelser, som upptagits i 8 kap. utan angivande av någon begränsning i tillämpligheten (12 § första stycket, 23 § i vissa delar samt 28 § i fråga om ersättning för avträdesbrist), torde dock inte ha praktisk betydelse annat än för jordbruksarrende och behöver därför inte få någon motsvarighet i avsnitten rörande de andra arrendeformerna. Därefter bör följa avsnittet med gemensamma bestämmelser samt ett sista avsnitt om förfarandet i arrendetvister, motsvarande 8: 30—34 med tillägg av 8: 29.

För den händelse det i lagstiftningsarbetets nuvarande läge skulle anses angeläget att inte rubba den plan, enligt vilken arrendereglerna skall upptaga 8—11 kap. i balken, kan den nu angivna dispositionen jämkas så, att 8 kap. ägnas åt jordbruksarrende, 9 kap. åt bostads- och anläggningsarrende, 10 kap. åt lägenhetsarrende och 11 kap. åt förfarandet i arrendetvister. Definitionerna av de olika arrendeformerna får i så fall placeras först i de kapitel — eller avsnitt av kapitel — där resp. arrendeformer behandlas. De övriga bestämmelser som enligt vad förut angivits skulle ingå i det inledande avsnittet av arrendekapitlet liksom även de som skulle bilda ett

avsnitt med gemensamma bestämmelser får intagas i kapitlet om jordbruksarrende och genom hänvisningar i de följande kapitlen göras tillämpliga på övriga arrendeformer. Denna lösning är från flera synpunkter mindre tillfredsställande än den som kan vinnas genom att samla arrendereglerna i ett kapitel men bör enligt min mening likväl kunna accepteras som ett sätt att undgå den inledningsvis påtalade splittringen av de centrala arrendereglerna i bestämmelser för arrende i allmänhet och bestämmelser för de skilda arrendeformerna.

Lagrådets uttalanden i fortsättningen av detta protokoll avges för mitt vidkommande med den reservation som följer av min nu utvecklade uppfattning i fråga om dispositionen av lagbestämmelserna. Detsamma gäller de uttalanden som jag för egen del gör i frågor där — oavsett dispositionsproblemet — skilda meningar förekommer.

8 KAP.

Lagrådet:

Rubriken till detta kapitel torde böra erhålla lydelsen »Arrende i allmänhet».

Enligt den plan för dispositionen av arrendebestämmelserna som lagrådet angivit i det föregående skall en del bestämmelser utmönstras ur 8 kap. och i stället inarbetas i 9—11 kap. De bestämmelser som åsyftas är 1 § tredje stycket, 4 § första stycket samt 5, 7, 15—19 och 29 §§. I 8 kap. kommer då att kvarstå 1 § första och andra styckena, 2 och 3 §§, 4 § andra och tredje styckena samt 6, 8—14, 20—28 och 30—34 §§. Som en följd av den sålunda ändrade dispositionen blir några omflyttningar inom kapitlet liksom ändringar av avsnittsrubrikerna behövliga.

Justitierådet Gyllensvärd:

När jag i nu upptagna yttrande och även i olika sammanhang i det följande ansluter mig till uttalanden av innebörd att ur 8 kap. bör utmönstras 16—18 §§ och att bestämmelser med motsvarande innehåll i stället bör upptagas i kapitlen om de särskilda arrendeformerna, gör jag det under den förutsättningen att 18 § i enlighet med departementsförslaget kommer att äga tillämpning endast i fråga om bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende. På sätt framgår av vad jag anför vid sistnämnda paragraf anser jag emellertid, att paragrafen bör utvidgas att gälla även jordbruksarrende. Beaktas vad jag sålunda anför, bör 16—18 §§ kvarstå i 8 kap.

1 §

Lagrådet:

I denna paragraf beskrivs arrendebestämmelsernas tillämpningsområde på så sätt, att de anges avse avtal, varigenom jord upplåtes till nyttjande mot vederlag. Det har tydligen förutsatts, att termen »nyttjande» har vidsträck-

tare innebörd än »brukande» (jfr definitionen på jordbruksarrende i 9: 1 i förslaget). Att märka är, att arrendebestämmelserna ej omfattar nyttjanderätt som anges i 7: 3, d. v. s. upplåtelse av rätt till naturalster och av rätt till jakt eller fiske. Det bör sålunda uppmärksammas, att sådan fiskerättsupplåtelse som regleras av 1957 års lag om fiskearrenden ej utgör arrende i balkens mening. Ej heller torde balkens arrendebestämmelser få anses tillämpliga vid upplåtelse av rätt till väg över fastighet eller liknande upplåtelse. I sådant fall föreligger, där det ej är fråga om servitut, en nyttjanderätt som enbart regleras av de allmänna bestämmelserna om sådan rätt.

Vad angår den redaktionella utformningen av förevarande paragraf torde första och andra styckena kunna sammanföras till en bestämmelse med förslagsvis följande avfattning: »Upplåtelse av jord till nyttjande mot vederlag kan enligt bestämmelserna i detta kapitel och i 9—11 kap. ske som jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende eller lägenhetsarrende.»

Tredje stycket, som innehåller definition på lägenhetsarrende, skall med den av lagrådet förordade dispositionen av arrendebestämmelserna överföras till 11 kap.

2 §

Lagrådet:

Vissa bestämmelser om arrende är enligt sin lydelse tvingande ej blott mot jordägaren utan även mot arrendatorn (se 9: 2, 10: 2 och 11: 2). Det torde vara avsett, att vad som stadgas i andra och tredje punkterna i förevarande paragraf angående sådana fall, då förbehåll gäller om det godkänts av arrendenämnden, skall avse även bestämmelser som är tvingande mot arrendatorn. För att detta klarare skall framgå av lagtexten bör andra punkten omformuleras och jämte tredje punkten upptagas som ett andra stycke. Med vissa redaktionella jämkningar i övrigt skulle paragrafen då få följande lydelse:

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 överenskommits.

3 §

Lagrådet:

Fjärde punkten i första stycket torde böra redaktionellt jämkas till följande lydelse (jfr 2: 1 NJL): »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.»

4—8 §§

Lagrådet:

Dessa paragrafer bildar i det remitterade förslaget en grupp med avsnittsrubriken »Arrendetid och uppsägning». I samband med de omflyttningar som lagrådet föreslår beträffande paragraferna bör denna rubrik utgå.

4 §

Lagrådet:

De tre första punkterna i första stycket, vilka avser arrendetiden vid lägenhetsarrende, skall vid användning av den disposition som lagrådet föreslagit överföras till 11 kap. Sista punkten i stycket utgår.

Bestämmelsen i andra stycket bör i likhet med nu gällande stadgande om fardag vara dispositiv. Särskilt vid andra arrendeformer än jordbruksarrende synes det, med tanke på det fall att arrendet skulle upphöra före den avtalade tidens utgång, kunna vara av betydelse för parterna att låta annan fardag gälla än den 14 mars. Orden »om ej annat avtalats» bör därför tilläggas. Stycket kan lämpligen flyttas till 6 § i det remitterade förslaget och där bilda ett tredje stycke.

Lagrådet förordar vidare, att tredje stycket upptages som en särskild paragraf i slutet av det avsnitt av kapitlet som har rubriken »Särskilda bestämmelser».

Regeringsrådet Hjern:

Enligt tredje stycket av förevarande paragraf skall, om dag då arrendeställe enligt lag eller avtal skall tillträdas eller avträdas infaller på söndag eller annan allmän helgdag, tillträde eller avträde i stället ske nästa vardag, såvida inte annat avtalats. Då lördagarna numera sedan åtskilliga år för de flesta människor är arbetsfria och då det till följd därav säkerligen kan uppstå betydande svårigheter för en arrendator att få den hjälp han i skilda hänseenden behöver för att kunna tillträda eller avträda arrendet på en lördag ifrågasättes, om inte också inträffandet av till- eller avträdesdagen på en lördag bör medföra att till- eller avträde i stället får ske nästa vardag (jfr lagen den 30 maj 1930 om beräkning av lagstadgad tid, 5 § skuldebrevslagen, 72 § växellagen och 55 § checklagen). Den omständigheten att jordbruksarrendator enligt 9: 6 departementsförslaget har rätt att 14 dagar före tillträdet få åt sig upplåten hälften av det totala byggnadsbeståndet på arrendestället torde vara utan större betydelse i sammanhanget. Önskar man bereda arrendatorn en mera påtaglig lättnad, synes bestämmelsen kunna avfattas på följande sätt: »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».

5 §

Lagrådet:

Denna paragraf skall, om den av lagrådet förordnade dispositionen följes, utgå ur kapitlet och ersättas genom att bestämmelser med motsvarande innehåll inarbetas i 9 och 10 kap.

Justitierådet Riben:

Såsom jag kommer att närmare utveckla i anslutning till 19 § anser jag, att det remitterade förslagets reglering — olika för olika arrendeformer — av frågor om arrenderätts övergång till ny innehavare genom familjerättsligt eller liknande förvärv bör ändras på det sätt att förbuds- och förverkandebestämmelser ersätts med regler enbart om uppsägningsrätt för jordägaren. Om denna mening vinner gillande, bör i de mot förevarande paragraf svarande stadganden, som enligt lagrådets förslag skall inflyta i 9 och 10 kap., även ifrågavarande uppsägningsregler upptagas bland de lagrum som ger jordägaren rätt att återtaga arrendestället före arrendetidens utgång.

6 §.

Lagrådet:

I fall då arrenderätten förverkas på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgiften kan arrendatorn med hänsyn till bestämmelserna i 25 § i det remitterade förslaget undantagsvis komma att få sitta kvar någon tid efter den tidpunkt som anges i första stycket i förevarande paragraf. I lagtexten torde böra upptagas erinran härom (jfr motsvarande bestämmelse angående hyra, 12: 6 i förslaget). Vidare bör orden »att avtalet upphör tidigare» ersättas med »ålägga arrendatorn att avflytta tidigare» (jfr 2: 39 NJL).

Som ett tredje stycke i förevarande paragraf bör enligt vad lagrådet anfört i det föregående upptagas motsvarighet till den bestämmelse som ingår som andra stycke i 4 § i det remitterade förslaget.

Under förutsättning att vad lagrådet föreslår i fråga om 4, 5, 7 och 8 §§ beaktas bör förevarande paragraf få bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Avtalets upphörande vid uppsägning».

7 §

Lagrådet:

Paragrafen skall i enlighet med den disposition som lagrådet förordat utgå ur förevarande kapitel. I stället bör bestämmelser i de ämnen paragrafen avser ingå i 9—11 kap.

8 §.

Lagrådet:

Denna paragraf torde böra upptagas efter avsnittet »Arrenderättens förverkande» för att där bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Sättet för uppsägning».

Paragrafen har i gällande rätt sin motsvarighet i 2: 38 NJL. I prop. 1970: 13 har framlagts förslag till ny lagstiftning om delgivning, avsedd att träda i kraft den 1 januari 1971. Förslaget innebär bl. a. ändring i nämnda stadgande i NJL. Om ändringen genomföres, finns anledning att på motsvarande sätt ändra avfattningen av förevarande paragraf.

9 §.

Lagrådet:

I första stycket bör vidtagas den redaktionella jämkningen, att orden »att arrendeställets ägovidd är större än den är eller har han lämnat annan liknande oriktig uppgift i avtalet» ersättes med »arrendeställets ägovidd vara större än den är eller lämnat annan liknande oriktig uppgift» (jfr 2: 25 NJL).

12 §

Lagrådet:

Hänvisningen i andra stycket av paragrafen är i någon mån missvisande och torde kunna utgå.

13 §

Lagrådet:

Innehållet i paragrafen är ej av sådan art att det finns anledning att låta den ha särskild avsnittsrubrik. Paragrafen kan lämpligen flyttas och få ingå i det avsnitt som har rubriken »Särskilda bestämmelser».

15 §

Lagrådet:

Om den av lagrådet förordade dispositionen följes, skall denna paragraf, som enbart avser lägenhetsarrende, placeras i 11 kap.

Motsvarande bestämmelse i gällande rätt (2: 70 fjärde stycket NJL) avser endast det fallet att fastigheten överlåtes efter det arrendatorn tillträtt arrendet. Det finns ej anledning till annat än att denna begränsning fortfarande bör gälla. Med hänsyn härtill och med viss redaktionell jämkning i övrigt bör paragrafen lyda: »Överlåtes fastigheten sedan arrendatorn tillträtt arrendestället och gäller enligt 7 kap. arrendeavtalet ej mot den nye ägaren, skall avtalet likväl bestå mot honom, om han ej uppsäger avtalet inom tre månader från överlåtelsen.»

16 §

Lagrådet:

Paragrafen, som är tillämplig på samtliga arrendeformer, skall enligt lagrådets förslag i fråga om dispositionen utgå ur detta kapitel. Motsvarande bestämmelser skall inarbetas i 9—11 kap.

17 §

Lagrådet:

Denna paragraf reglerar konkursboets uppsägningsrätt i fall då arrendatorn försättes i konkurs. Paragrafen, som i likhet med 16 § är tillämplig på samtliga arrendeformer, skall enligt den av lagrådet förordade dispositionen utgå ur kapitlet och inarbetas i 9—11 kap.

Vad angår avfattningen av paragrafen må anmärkas, att 2: 33 NJL ger konkursboet möjlighet att säga upp avtalet så länge konkursen pågår och att det ej torde ha avsetts att förslaget skall medföra någon ändring i detta avseende. Den föreslagna lagtexten kan emellertid inge den uppfattningen, att uppsägningsrätten går förlorad, om inte uppsägning sker inom en månad från bevakningstidens utgång. Lagrådet vill förorda, att lagtexten omformuleras med anknytning till den gällande lydelsen.

18 §

Justitierådet Riben, regeringsrådet Hjern och justitierådet Bergsten:

De här upptagna bestämmelserna om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs gäller bostadsarrende, anläggningsarrende och lägenhetsarrende. Beträffande jordbruksarrende ingår bestämmelser härom i 9 kap. (se 30 §). I enlighet med den disposition som lagrådet föreslagit bör paragrafen utgå ur 8 kap. och bestämmelser med motsvarande innehåll införas i 10 och 11 kap.

Innebörden av de gällande reglerna (se 2: 33, 70, 71 och 83 NJL) är att jordägarens uppsägningsrätt är förenad med skyldighet att utge ersättning för arrenderättens värde, om avtalet slutits på viss tid, ej understigande tio år, men att jordägaren i andra fall (då avtalet är träffat på viss tid under tio år, på obestämd tid eller på livstid) har rätt till skadestånd. Enligt nu föreslagna bestämmelser skulle jordägarens rätt till skadestånd vara begränsad till sådana fall då avtalet gäller för bestämd tid understigande tio år. Lagtexten bör utformas så att regleringen överensstämmer med de gällande bestämmelserna.

Att jordägarens ersättningsrätt kan bortfalla genom överenskommelse behöver ej särskilt anges. Om regeln rörande jordägarens skyldighet att utge ersättning för arrenderättens värde skall vara dispositiv — vilket torde vara avsett (jfr 9: 30) — måste detta däremot anges.

Justitierådet Gyllensvärd:

I denna paragraf och i 9: 30 regleras frågan om jordägarens rätt att säga upp avtalet av den anledningen att arrendatorn försatts i konkurs. Förslaget överensstämmer i allt väsentligt med gällande rätt. Utmärkande för den nuvarande regleringen i detta avseende är att jordbruksarrende följer sär-

skilda regler, innebärande att jordägaren i princip har rätt att vid arrendatorns konkurs, vare sig denna inträffar före eller efter tillträdet, efter uppsägning frånträda avtalet, medan sådan vidsträckt befogenhet saknas vid övriga arrendeformer. Föreligger bostads-, anläggnings- eller lägenhetsarrende, kan sålunda arrendeavtalet inte enbart på grund av konkursen sägas upp av jordägaren, om tillträde redan skett vid konkursutbrottet. På motsvarande sätt som vid hyra föreligger här uppsägningsrätt endast under förutsättning att tillträde ej ägt rum när konkursen inträffar och att begäran om godtagbar säkerhet inte efterkommes. Gällande bestämmelser är i sak oförändrade sedan tillkomsten av NJL, då emellertid endast jordbruksarrende och lägenhetsarrende förekom. Avgörande för att de båda arrendeformerna den gången behandlades olika synes ha varit den betydelse som man vid jordbruksarrende ansåg sig böra tillmäta arrendatorns person. Enligt förarbetena till bestämmelsen om jordbruksarrende var det för jordägaren inte likgiltigt huruvida hans fastighet brukades av arrendatorn själv eller förvaltades av hans borgenärer, och i anslutning till bestämmelsen om lägenhetsarrende uttalades, att det personliga momentet här var av vida mindre betydelse (se NJA II 1908 nr 5 s. 97 och 119).

Frågan om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs har inte varit föremål för närmare överväganden i samband med den nu aktuella reformeringen av arrenderätten, utan meningen är att en översyn av bestämmelserna härom skall kunna ske i senare sammanhang. Det besittningsskydd som enligt det remitterade förslaget skall tillkomma arrendatorn i flertalet fall av jordbruksarrende återverkar emellertid i väsentlig mån på jordägarens möjlighet att med anledning av arrendatorns konkurs framtvinga en avveckling av arrendeförhållandet. Redan nu bör därför ställning tagas till frågan om den särskilda uppsägningsrätt för jordägaren som hittills förelegat vid jordbruksarrende bör bibehållas.

Ofta torde det förhålla sig på det sättet att, när en jordbruksarrendator gått i konkurs, varken han eller konkursboet önskar att arrendet fortsätter. Inte minst av betydelse i detta sammanhang är det ansvar för avtalets fullgörande som konkursboet kan ådraga sig. Man har därför anledning räkna med att jordägaren i stor utsträckning kan få till stånd en avveckling av arrendeförhållandet utan att särskild uppsägningsrätt tillkommer honom. I fall där man från arrendatorsidan inte vill medverka till en sådan avveckling torde det så gott som uteslutande vara fråga om arrende, som faller in under reglerna om besittningsskydd, och enligt dessa regler kan arrendatorn, även om jordägaren uppsagt avtalet med anledning av arrendatorns konkurs, få till stånd förlängning av avtalet utom i särskilt angivna situationer, som här är utan intresse. En bestämmelse som tillerkänner jordägaren en självständig rätt i konkursfallet att efter uppsägning frånträda arrendeavtalet torde alltså i allmänhet bli verkningslös, såvida inte reglerna om besittningsskydd jämkas så att avtalsförlängning hindras

när uppsägningen beror på arrendatorns konkurs. Tillräckliga skäl till sådan jämkning föreligger emellertid inte vare sig med hänsyn till jordägarens i och för sig beaktansvärda intresse av att arrendatorn personligen handhar förvaltningen av arrendestället eller av annan orsak. Vad som sagts nu bör enligt min mening föranleda, att jordägaren inte bibehålles vid sin särskilda uppsägningsrätt.

Den omständigheten att en arrendator, om han gått i konkurs, kan befaras komma att inte avtalsenligt fullgöra sina förpliktelser skulle med visst fog kunna åberopas till stöd för att tillerkänna jordägaren rätt att, utan hinder av att tillträde redan skett när konkursen inträffar, begära att säkerhet ställes. Det har emellertid ej ifrågasatts att jordägarens befogenheter vid arrendatorns konkurs skulle behöva förstärkas på detta sätt vid bostads-, anläggnings- och lägenhetsarrende, och såvitt framgår av den nu föreliggande utredningen kan en särskild reglering med angiven innebörd beträffande jordbruksarrende knappast anses påkallad, även om behovet där vanligen skulle vara något mera framträdande än vid andra arrendeformer. Det kan i sammanhanget förtjäna framhållas, att den förtänksamme jordägaren torde redan vid avtalets ingående försäkra sig om att arrendatorn ställer säkerhet. Hinder möter för övrigt ej heller för honom att i avtalet tillförsäkra sig rätt till uppsägning i händelse av arrendatorns konkurs, men sådant förbehåll kräver godkännande av arrendenämnden och kan med hänsyn till besittningsskyddsreglerna måhända ej få annan betydelse än som medel att framtvinga säkerhet. Till sist må erinras om att det alltid står jordägaren fritt att göra gällande arrenderättens förverkande, om arrendatorns åtaganden inte skulle bli fullgjorda.

Under hänvisning till det sagda förordar jag, att de bestämmelser som föreslagits i första och andra styckena av denna paragraf görs tillämpliga även på jordbruksarrende. Bestämmelserna bör emellertid därutöver omarbetas i enlighet med vad lagrådets övriga ledamöter förordar. Enär 9 kap. enligt min mening ej skall innehålla någon särbestämmelse i ämnet, bör det föreslagna tredje stycket utgå.

19 §.

Lagrådet:

I fråga om rätt att överlåta arrenderätten har för bostadsarrende och anläggningsarrende upptagits bestämmelser i 10 resp. 11 kap., medan förevarande paragraf upptar bestämmelser i ämnet, gemensamma för jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Med den av lagrådet förordade dispositionen skall även beträffande jordbruksarrende och lägenhetsarrende bestämmelserna ingå i resp. specialkapitel, d. v. s. 9 och 11 kap. Förevarande paragraf jämte avsnittsrubriken bör således utgå ur kapitlet.

Justitierådet Riben:

Enligt fjärde stycket skall det i första stycket upptagna förbudet mot överlåtelse av arrenderätten utan jordägarens samtycke och de i andra stycket angivna modifikationerna i detta förbud äga motsvarande tillämpning på arrenderättens övergång genom bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller annat liknande förvärv. Genom 1968 års lagstiftning om bostadsarrende och anläggningsarrende har motsvarande spörsmål reglerats i resp. 2: 81 andra stycket och 2: 89 NJL, i sistnämnda lagrum genom användningen av uttrycket »i sitt ställe sätta», vilket är avsett att inbegripa inte bara överlåtelse i egentlig mening utan också exempelvis fall då arrenderätt tillägges någon genom arvskifte eller testamente.

Som motivering för stadgandet i fjärde stycket har departementschefen endast anfört att han delar arrendelagsutredningens uppfattning, att förbudet mot överlåtelse av arrenderätten bör äga motsvarande tillämpning vid familjerättsliga förvärv, samt att bestämmelsen härom i överensstämmelse med vad som skett i 17: 11 gjorts tillämplig även på förvärv genom bolagsskifte. Det framgår ej klart huruvida departementschefen med detta uttalande också avser att ansluta sig till vad utredningen anfört om gällande rätts ståndpunkt. Utredningen har i detta hänseende kommit till det resultatet, att substitution på arrendatorsidan är förbjuden i alla fall där inte uttryckligt undantag meddelats och att förbudet således gäller även substitution exempelvis genom arvskifte eller testamente.

Vad som skall anses vara gällande rätts ståndpunkt i fråga om övergång av arrenderätt genom familje- eller associationsrättsliga förvärv torde i själva verket vara mycket tveksamt. Såvitt angår familjerättsliga förvärv framgår detta även av hänvisningar till litteratur och rättsfall i utredningens tidigare avgivna betänkande om bostadsarrende m. m., där frågan görs till föremål för en mera ingående behandling (SOU 1966: 26 s. 129 ff, särskilt s. 132 not 13). Det är f. ö. inte utan vidare givet, att alla av den föreslagna bestämmelsen omfattade fall — eller ens alla de familjerättsliga fallen — enligt gällande rätt bör behandlas lika (jfr särskilt framställningen hos Skarstedt m. fl., Arrendelagstiftningen, andra uppl. s. 385 ff). De lege ferenda synes det emellertid fullt försvarligt att vid jordbruks- och lägenhetsarrende som allmän princip uppställa krav på jordägarens samtycke till ny arrendators inträde på grund av familje- eller associationsrättsligt fång lika väl som till överlåtelse av arrenderätten.

Ett praktiskt betydelsefullt avsteg från denna princip är dock enligt min mening påkallat.

Här må erinras om vissa uttalanden i samband med tillkomsten av 1968 års lagstiftning. Det till lagrådet remitterade förslaget till ändringar i NJL reglerade, såvitt angick bostadsarrende, i 2: 81 frågan om arrenderättens övergång genom familjerättsliga förvärv på i sak samma sätt som paragrafen i sin slut-

ligt antagna lydelse utvisar. Arrenderätten skulle sålunda utan hembudsförfarande kunna genom sådant förvärv övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kunde nöjas. Lagrådet framhöll att förslaget i denna del utgick från uppfattningen, att enligt gällande rätt ny arrendator inte genom familjerättsligt fång kan insättas i andra fall än sådana där substitution också i övrigt är tillåten, men att denna uppfattning, såvitt angick sociala jordbruksarrenden, stod i mindre god överensstämmelse med vissa uttalanden i förarbetena till 1943 års lagstiftning, vilka närmast tydde på en längre gående substitutionsrätt genom familjerättsliga fång än andra. Lagrådet fann det vanskligt att separat reglera spörsmålet i fråga om bostadsarrende och ansåg det lämpligare att upptaga frågan i hela dess vidd i samband med den fortsatta översynen av arrendelagstiftningen. En fristående lösning av frågan beträffande bostadsarrende kunde enligt lagrådets uppfattning få icke önskvärda återverkningar på lagstiftningen i övrigt och tagas till intäkt för att vid sociala arrenden arvinge som tillskiftats arrenderätten icke, eller i varje fall icke utan hembud, skulle äga rätt att inträda som arrendator i den avlidnes ställe. Lagrådet ansåg att risk för dylik följdverkan ej borde tagas och förordade därför, att bestämmelserna om arrenderättens övergång genom familjerättsligt fång skulle utgå. Departementschefen anförde häremot, att risken för återverkningar av antydd art ej var stor, eftersom det inte fanns något lagtekniskt samband mellan bostadsarrende och övriga arrendeformer. På grund härav och då starka skäl talade emot att lämna frågan olöst beträffande bostadsarrende vidhöll departementschefen förslaget.

Enligt 2: 65 NJL gäller f. n. beträffande socialt arrende — till skillnad från vad som är förhållandet vid vanligt arrende (2: 9) — att i arrendekontraktet ej får intagas förbehåll att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Utan att ingå på frågan, vilken betydelse som vid en strikt lagtolkning bör tilläggas de av lagrådet åsyftade uttalandena i förarbetena (återgivna i SOU 1966: 26 s. 132 not 13), torde man kunna konstatera, att den trygghet för arrendatorns efterlevande som förstnämnda bestämmelse är avsedd att skapa blir tämligen illusorisk, om arrenderätten inte får tillskiftas dödsbodelägare utan att först ha hembjudits jordägaren i samma ordning som enligt 2: 9 gäller för det fall att dödsboet vill överlåta arrenderätten.

Det remitterade förslaget upptager inte för någon kategori av jordbruksarrenden förbud mot förbehåll om avtalets upphörande i händelse av arrendatorns död, men sådant förbehåll blir giltigt endast om det godkänts av arrendenämnden (8: 5). Även denna ordning är avsedd som ett skydd för arrendatorns efterlevande, och även här gäller att skyddet synes bli i hög grad illusoriskt, om man i enlighet med förslaget gör möjligheten att genom bodelning eller arvskifte överföra arrenderätten på delägare i dödsboet beroende av samma förutsättningar som möjligheten till överlåtelse. Beträf-

fande sådana arrenden som f. n. faller under de sociala arrendereglerna innebär förslaget i denna del, att man lagfäster just den ordning som av lagrådet befarades kunna inträda som en icke önskvärd följdverkan av bestämmelserna för bostadsarrende i 2: 81 NJL. Ingen utredning föreligger som gör det möjligt att överblicka de ekonomiska och sociala konsekvenserna härav. Ett genomförande av förslaget är i detta läge enligt min mening ägnat att väcka betänkligheter. Beträffande arrende som omfattar bostad för arrendatorn — s. k. gårdsarrende, som enligt förslaget i viss mån utgör en motsvarighet till de nuvarande sociala arrendena — synes man böra söka en lösning som ger dödsbodelägare efter arrendatorn möjlighet att övertaga arrendet utan föregående hembud till jordägaren.

En lämplig utväg, som bör garantera ett rimligt beaktande även av jordägarens intresse, synes vara att låta arrendenämnden pröva frågan. Om nämnden medger, att en dödsbodelägare efter en gårdsarrendator får övertaga arrenderätten, bör jordägaren ej kunna resa invändningar mot att bodelning eller arvskifte förrättas i enlighet härmed. En sådan ordning utgör i viss mån en motsvarighet till vad som enligt det remitterade förslaget skall gälla vid hyra i en liknande situation (12: 32, 12: 33 första stycket och 12: 34).

Frånsett det nu anförda kan beträffande fjärde stycket i förevarande paragraf anmärkas, att det är något oklart vad en motsvarande tillämpning av första stycket — vilket är formulerat som ett till arrendatorn riktat förbud mot att utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten — skall anses innebära i fråga om de olika familje- och associationsrättsliga förvärven. I konsekvens med förbudskonstruktionen har även i dessa fall obehörig substitution gjorts till förverkandeanledning. I förteckningen över förverkandefallen i 23 § har detta markerats genom att med överlåtelse av arrenderätten jämställts det fall att »arrendatorn — — — eljest sätter annan i sitt ställe». Uttrycket förefaller i och för sig knappast träffande såsom beteckning för det förhållandet att arrenderätt vid upplösning av giftorätts-, dödsbo- eller bolagsgemenskap tillskiftas andra maken, dödsbodelägare eller bolagsman. Att inordna hithörande situationer bland förverkandefallen synes emellertid även från principiella synpunkter mindre tillfredsställande. I begreppet förverkande ligger att det är fråga om en påföljd av ett otillåtet eller otillbörligt handlingssätt. Härmed sammanhänger att jordägaren i förverkandefallen har rätt inte bara att uppsäga arrendeavtalet utan också att erhålla ersättning för skada. Att en arrenderätt med ekonomiskt värde, vilken tillhör t. ex. ett dödsbo, tillskiftas någon av delägarna är emellertid ett normalt och ibland nödvändigt led i boets avveckling. Hänsyn till jordägarens intresse kan visserligen kräva, att han i ett sådant fall får möjlighet att bringa arrendeförhållandet att upphöra, men det är svårt att inse varför han därvid skulle ha rätt till skadestånd. Även en processuell synpunkt gör sig gällande i detta sammanhang. Talan

om förverkande på grund av obehörig substitution skall riktas mot den rätte arrendatorn, inte mot den som fått arrenderätten överlåten på sig, låt vara att jordägaren sedermera kan behöva söka verkställighet även mot denne (Skarstedt m. fl., a. a. s. 238). Även om talan mot t. ex. ett skiftat dödsbo eller ett upplöst bolag kan vara tänkbar i vissa fall, synes det opraktiskt att jordägaren skall behöva gå en sådan omväg för att få bort en arrendator, som erhållit arrenderätten genom arvskifte eller bolagsskifte och som jordägaren inte är skyldig att godtaga.

Bestämmelser om arrenderättens övergång genom sådana förvärv som beträffande jordbruks- och lägenhetsarrende behandlas i 8: 19 fjärde stycket finns även i det remitterade förslagets kapitel om anläggningsarrende och hyra samt, såvitt angår familjerättsliga förvärv, i kapitlet om bostadsarrende. Innebörden av bestämmelserna — vilka i fråga om bostads- och anläggningsarrende i sak helt ansluter sig till 1968 års lagstiftning — är i viktiga hänseenden olika för de skilda nyttjanderättsformerna. Gemensamt är emellertid att obehörig substitution i hithörande fall likställes med obehörig överlåtelse och alltså utgör förverkandeanledning. De synpunkter som i det föregående anförts beträffande denna konstruktion har samma giltighet för hela rättsområdet.

I den mån jordägare eller hyresvärd inte skall behöva finna sig i arrende- resp. hyresrättens övergång genom familje- eller associationsrättsliga förvärv bör enligt min mening hans intresse tillgodoses, inte genom förbudsbestämmelser och därtill anknutna förverkanderegler utan enbart genom bestämmelser om uppsägningsrätt. Detta innebär att uppsägning skall riktas mot arrende- resp. hyresrättens nye innehavare och att någon ersättning för skada inte kommer i fråga. Den tid inom vilken uppsägning skall ske kan — i anslutning till vad som skall gälla i fråga om förverkande på grund av obehörig överlåtelse — lämpligen bestämmas till sex månader vid arrende och två månader vid hyra, räknat från det jordägaren resp. hyresvärden fick kännedom om det förhållande som utgör grund för uppsägningsrätten. I fråga om tidpunkten för avtalets upphörande efter uppsägning saknas tillräcklig anledning att göra de strängare reglerna för förverkandefallen tillämpliga även på ifrågavarande uppsägningsfall. Med hänsyn till grunden för uppsägningsrätten är det däremot uppenbart, att något besittningsskydd i dessa fall inte bör komma i fråga. Då arrende eller hyresförhållande upphör efter uppsägning på grund av att nyttjanderätten genom familje- eller associationsrättsligt förvärv övergått till ny innehavare bör därför, liksom vid upphörande på grund av förverkande eller på grund av uppsägning enligt förslagets 8: 14 eller 12: 28, tillämpning av bestämmelser om besittningsskydd vara utesluten. På samma sätt som förverkande och underlåtenhet att ställa säkerhet enligt 8: 14 eller 12: 28 bör vidare nyttjanderättens övergång, även om den inte åberopats för att bringa rättigheten att upphöra, kunna åberopas som grund för brytande av besittningsskyddet.

Av familjerättsliga förvärv nämnes i 8: 19 fjärde stycket liksom i övriga liknande bestämmelser bodelning, arv och testamente. Stagandet i 17: 11 torde här ha utgjort förebild. Till skillnad från vad som är fallet vid tillämpning av bestämmelserna i 17 kap. är emellertid i fråga om substitution i arrende- och hyresförhållanden en närmare differentiering av betydelse när det gäller förvärv efter avliden person. I dödsbo där endast en delägare finnes — efterlevande make, arvinge eller universell testamentstagare — och där således bodelning eller skifte ej erfordras torde tillämpning av regler om tillåten och otillåten substitution över huvud inte bli aktuell. (Stadgandet i 3: 33 första stycket andra punkten NJL, vilket bibehållits i det motsvarande andra stycket av 12: 33 i det remitterade förslaget, torde strängt taget vara överflödigt och bör inte ge anledning till motsatsslut.) Som familjerättsliga förvärv, vilka substitutionsreglerna skall avse, synes därför lämpligen kunna anges bodelning, arvskifte och testamentslegat.

Under hänvisning till det anförda vill jag hemställa, att i de paragrafer i kapitlen om jordbruksarrende och lägenhetsarrende, som enligt lagrådets förslag skall bilda motsvarighet till 8: 19, fjärde stycket av nämnda paragraf ersätts med ett stadgande av följande lydelse: »Har arrenderätten genom bodelning eller arvskifte, såsom testamentslegat, genom bolagsskifte eller på annat liknande sätt övergått till ny innehavare, som ej godkänts av jordägaren, är denne berättigad att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållandet.» Till detta stadgande bör i kapitlet om jordbruksarrende fogas följande bestämmelse: »Om arrendenämnden medgivit, att rätten till arrende som omfattar bostad för arrendatorn får övertagas av delägare i arrendatorns dödsbo, har jordägaren dock ej rätt att uppsäga avtalet på grund av bodelning eller arvskifte som förrättats i enlighet härmed.»

20 §

Lagrådet:

När i första stycket talas om »olägenhet» men i andra stycket om »påtaglig olägenhet», ges därmed uttryck åt det tämligen självklara förhållandet att jordägaren bör få finna sig i större olägenhet när det gäller upplåtelser i arrendatorns byggnader än när det gäller upplåtelser i hans egna. Motsättningen till första styckets fall skulle emellertid klarare markeras, om »påtaglig» utbyttes mot »avsevärd».

22 §

Lagrådet:

Förevarande paragraf saknar motsvarighet i gällande rätt och innehåller en av arrendelagsutredningen föreslagen regel (8: 18 tredje stycket andra punkten) att annan arrendatorn tillhörig egendom än sådan som avses i 21 § tillfaller jordägaren utan lösen, om arrendatorn försummar att inom tre månader från det arrendestället avträddes föra bort egendomen.

Arrendelagsutredningen har motiverat bestämmelsen bl. a. med att man genom densamma skapar ett intresse hos arrendatorn att inte låta egendomen ligga kvar. Man har eftersträvat att göra regeln så enkel som möjligt och därför inte föreslagit någon redovisningsskyldighet för jordägaren. Utredningen framhåller, att detta kan synas hårt mot arrendatorn, om egendomen skulle ha ett betydande värde, men försvarar sin ståndpunkt med att sådana fall torde vara sällsynta.

Den föreslagna paragrafen kommer att bli tillämplig på föremål av den mest skiftande beskaffenhet. Det kan bli fråga inte endast om lantbruksmaskiner och andra till själva jordbruket hörande ting utan även om möbler, husgeråd och personliga tillhörigheter. Det måste lätt kunna inträffa, att en arrendator vid frånträdandet av arrendet — särskilt om detta omfattar en stor egendom med många ekonomibyggnader jämte bostad — genom glömska, förbiseende eller av annan orsak inte får alla sina tillhörigheter med sig. Enligt lagrådets mening kan det inte anses försvarligt att egendomen i dylika fall med äganderätt skall tillfalla jordägaren under förutsättning endast att viss kortare tid förflyter. Arrendatorn bör åtminstone ha fått en anmaning av jordägaren att föra bort sina tillhörigheter, innan han förlorar äganderätten till dem. Lagrådet föreslår därför att paragrafen kompletteras så, att egendomen tillfaller jordägaren först om arrendatorn trots anmaning försummat att föra bort sina tillhörigheter.

Att förevarande regel är dispositiv behöver inte särskilt anges i lagtexten.

Med vissa redaktionella ändringar i övrigt kan paragrafen lämpligen erhålla följande avfattning: »Har avträdande arrendator på arrendestället kvarlämnat 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.»

23 §

Lagrådet:

I punkten 5 har som förverkandegrund upptagits, att arrendatorn utan behövligt samtycke överlåter arrenderätten eller eljest sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt. Där enligt balkens bestämmelser jordägarens samtycke inte fordras för här avsedd åtgärd, anges emellertid andra förutsättningar för att åtgärden skall vara tillåten, såsom att jordägaren skäligen kan nöjas med den till vilken överlåtelse sker eller att upplåtelse av nyttjanderätt kan ske utan olägenhet för jordägaren. Orden »utan behövligt samtycke» torde därför böra ändras till »i strid med bestämmelserna i denna balk» (jfr 2:36 p. 4 NJL).

Justitierådet Riben:

Om bestämmelserna rörande arrenderätts övergång genom familjerättsliga m. fl. förvärv utformas i enlighet med vad jag anfört vid 19 §, bör orden »eller eljest sätter annan i sitt ställe» utgå ur punkten 5.

Regeringsrådet Hjern:

Enligt 2: 36 första stycket sjätte punkten NJL är arrenderätten förverkad om arrendatorn på fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar. Bestämmelsen upptogs i arrendelagsutredningens förslag med endast redaktionella ändringar sammanhängande främst med den straffrättsliga innebörden av begreppet åverkan. Utan att förslaget synes ha mött någon som helst kritik vid remissbehandlingen har i departementsförslaget förevarande punkt fått utgå. Som motivering har endast anförts att »tiden nu synes mogen» att avföra brott som förverkandeanledning ur lagen. Då det här emellertid gäller brottsliga förfaranden som på ett alldeles särskilt sätt är ägnade att inverka på förhållandet mellan jordägare och arrendator, saknas enligt min mening anledning frångå den ståndpunkt som gällande rätt intar. En bestämmelse i ämnet, fogad till de övriga i paragrafen angivna punkterna över förverkandeanledningar, synes lämpligen kunna avfattas så, att arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet om arrendatorn på arrendestället olovligen jagar eller fiskar eller om han överträder förbud enligt 9: 33.

25 §

Lagrådet:

Enligt bestämmelsen i 6 § första stycket i förslaget skall arrendeavtalet vid uppsägning på grund av förverkande i regel upphöra att gälla på närmaste fardag. Om ej annat avtalats, förfaller arrendeavgiften till betalning tre månader före arrendeårets utgång (se 12 § i förslaget). Med hänsyn härtill kan en arrendator, som förverkat arrenderätten genom dröjsmål med betalning, i allmänhet inte redan vid utgången av den i förevarande paragraf angivna fjortondagarsfristen förpliktas att avflytta omedelbart. Orden »beslut om vräkning» kan möjligen ge upphov till missförstånd i detta hänseende och bör därför ersättas med »beslut varigenom han förpliktas att avflytta från arrendestället».

26 §

Lagrådet:

Innebörden av uttrycket »avräkningssyn» är ej fullt klar. Vad som åsyftas torde vara syn som skall ligga till grund för avräkning (se 9: 23 i förslaget). Till förebyggande av tvekan bör detta uttryckligen anges i lagtexten.

29 §

Lagrådet:

De regler om giltigheten av skiljeavtal som ingår i denna paragraf avser jordbruksarrende och bostadsarrende. Enligt den av lagrådet förordade dispositionen skall paragrafen utgå ur kapitlet och motsvarande bestämmelser i stället upptagas i 9 och 10 kap.

Tvist om fastställande av arrendevillkor kan uppkomma i samband med fråga om förlängning av arrendeavtalet men även i andra fall, t. ex. då fråga är om höjning av arrendeavgiften enligt 9: 22 eller om nedsättning av avgiften enligt 7: 29. Det torde ha avsetts att den i förevarande paragraf stadgade inskränkningen i möjligheten att träffa skiljeavtal rörande tvist om fastställande av arrendevillkor skall gälla endast beträffande tvist som uppkommer i samband med fråga om förlängning. Detta bör komma till klart uttryck i lagtexten, vilket kan ske genom att det anges att fråga är om fastställande av arrendevillkor i fall som avses i 9: 12 och 13.

32 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Enligt andra stycket skall arrendenämndens beslut i vissa angivna ärenden ej få klandras. Förbudet gäller först och främst frågor om arrendenämndens godkännande av avtalsvillkor, som strider mot lagbestämmelser vilka i princip är tvingande för i vart fall jordägaren. Att klandertalan är utesluten i sådana ärenden föranleder ej någon erinran. Emellertid innebär förslaget dessutom, att ärende enligt 9: 18 samt 9: 21 i den mån prövningen ankommer på arrendenämnden skall slutligt avgöras av nämnden. Dessa ärenden avser förhandsprövning av dels fråga om jordägarens byggnadsskyldighet och arrendatorns rätt till ersättning för arbete som han utför i jordägarens ställe (9: 18) dels fråga om arrendatorns rätt till ersättning om han verkställer ny täckdikning (9: 21 första stycket). Arrendenämnden har att i dessa ärenden bedöma om ifrågavarande arbeten behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, och dessutom åligger det nämnden att vid behov beräkna kostnaden för det arbete arrendatorn kan komma att utföra, vilken kostnadsberäkning skall ligga till grund för jordägarens ersättningsskyldighet. Nämndens avgöranden gäller alltså frågor som kan vara svårbedömbara och kräva ingående utredningar och noggranna överväganden. Redan med hänsyn härtill är det av vikt att prövningen inte begränsas till en enda instans. Arrendelagsutredningen, enligt vars förslag hithörande frågor skulle prövas av lantbruksnämnden, avsåg också att lantbruksnämndens beslut skulle få överklagas. Det må påpekas, att delvis likartade spörsmål kan uppkomma vid arrendesyn (se 9: 15 och 9: 21 andra stycket) och att några begränsningar inte skall gälla i fråga om möjligheterna att klandra synemännens beslut i dessa delar eller ens i fråga om fullföljd av talan mot fastighetsdomstolens avgörande. Också med hänsyn till att fastighetsdomstolen får anses vara särskilt sakkunnig beträffande frågor, som enligt 9: 18 och 9: 21 första stycket föreligger till bedömande, är det önskvärt att en domstolsprövning kan komma till stånd. Det är vidare att märka att all slags bevisning inte kan förebringas inför arrendenämnden och att det därför finns risk att nämnden

i en del fall blir nödsakad att avgöra ärendena på en i viss mån ofullständig utredning. Särskilt då det gäller att bedöma, om en skada är så omfattande att jordägaren har byggnadsskyldighet enligt 9: 18 eller, kanske framför allt, om arrendatorn varit vållande till skadan, kan det vara angeläget att förebringa muntlig bevisning som endast kan upptagas av domstol.

Vad som sagts nu talar enligt lagrådets mening för att klandertalan skall tillåtas beträffande arrendenämndens beslut i ärenden om förhandsprövning. Visserligen är det betydelsefullt att dessa ärenden inte blir fördröjda, men denna synpunkt får inte tillmätas sådan vikt att väsentliga rättssäkerhetsintressen uppoffras. Det må för övrigt tilläggas, att det torde vara minst lika önskvärt att snabbt få till stånd slutliga avgöranden i förlängningstvister, beträffande vilka möjlighet till överprövning av arrendenämndens beslut skall föreligga.

På grund av det anförda föreslår lagrådet, att hänvisningen i andra stycket av förevarande paragraf till 9: 18 och 21 får utgå samt att i första stycket i stället tillägges, att arrendenämnds beslut i fråga som avses i 9: 18 eller 9: 21 får klandras av part, om han ej godtar beslutet.

Justitierådet Riben:

Enligt vad jag föreslagit vid 19 § skall vid jordbruksarrende arrendenämndens medgivande i vissa fall kunna ersätta jordägarens samtycke till bodelning eller arvskifte varigenom arrenderätt tillägges dödsbodelägare efter arrendatorn. Hyresnämnds beslut i liknande frågor (12: 34—36 i det remitterade förslaget) tillhör den kategori som kan överklagas till fastighetsdomstol men där talan mot fastighetsdomstolens dom ej får föras (12: 71 och 73). I konsekvens härmed bör, om mitt nämnda förslag vinner bifall, *dels* i första stycket av förevarande paragraf upptagas en hänvisning även till den paragraf i 9 kap. där förstnämnda fråga regleras, *dels* 34 § kompletteras med förbud mot att i det avsedda fallet föra talan mot fastighetsdomstolens dom.

Regeringsrådet Hjern:

Liksom lagrådets övriga ledamöter anser jag vissa rättssäkerhetsskäl tala för att arrendenämnds beslut i ärenden enligt 9: 18 och 9: 21 inte stannar i arrendenämnden utan får föras vidare enligt instansordningen. Det synes emellertid svårt att bortse ifrån att det hos enskild part kan finnas ett starkt intresse av att ärenden av detta slag blir slutgiltigt avgjorda utan större tidsutdräkt. En ordning som innebär att t. ex. fråga om byggnadsskyldighet för jordägaren (9: 18) kan bli föremål för prövning i inte mindre än fyra instanser är knappast ägnad att främja detta intresse. För en jordägare torde det vara till större fördel att relativt snabbt få en sådan fråga löst, även om utgången blir till hans nackdel, än att frågan hålles svä-

vande i åratal i avbidan på ett definitivt avgörande i sista instans. Och för en arrendator för vilken arrendenämnden angivit en kostnadsram, inom vilken han har att hålla sig vid utförande av byggnadsarbeten enligt 9: 18, torde det vara en klen tröst att efter kanske mycket lång tid få beloppet fastställt enligt de ursprungliga önskemålen, om under mellantiden prisstegringar skett som gör det omöjligt för honom att utföra arbetet till det fastställda priset.

Det kan alltså sägas att åtskilligt talar även för den ståndpunkt som intagits i det remitterade förslaget. Möjligen skulle en ur skilda synpunkter tillfredsställande lösning vara att över arrendenämnds beslut i ärenden enligt 9: 18 och 9: 21 talan fick föras hos fastighetsdomstolen genom besvär och att talan över sistnämnda domstols beslut inte fick föras. En bestämmelse i ämnet skulle med hänsyn till sin speciella karaktär kunna upptagas som en sista paragraf i avsnittet »Förfarandet i arrendetvister».

33 §

Lagrådet:

Någon anledning att ge Kungl. Maj:t befogenhet att föreskriva avvikelse från vad här stadgas om specialforum för arrendetvister synes ej föreligga. Orden »om icke Konungen bestämmer annat» bör därför utgå.

Vidare föreslås den redaktionella jämkningen, att orden »fastighetsdomstolen i den ort där» utbytes mot »den fastighetsdomstol inom vars område».

34 §

Lagrådet:

De fullföljdsregler som upptages i förevarande paragraf överensstämmer med motsvarande regler beträffande hyra, se 3: 73 NJL (12: 73 i förslaget). Bestämmelserna innebär, såvitt angår fastighetsdomstols dom, att talan mot sådan dom inte får föras i fråga om fastställelse av arrende- resp. hyresvillkor. Det lagråd som granskade 1968 års hyreslagstiftning avstyrkte denna begränsning av fullföljdsrätten under åberopande bl. a. av det samband som råder mellan frågorna om förlängning och villkoren. Det är givet, att fullföljdsreglerna i fråga om arrende bör, såsom departementschefen föreslagit, överensstämma med reglerna för hyra, och det torde ej vara anledning att nu, kort tid efter det hyreslagstiftningen antagits, åter upptaga hithörande spörsmål till diskussion. Här må endast framhållas, att samband i särskild grad kan föreligga mellan förlängningsfrågan och frågan om den tid för vilken förlängningen skall gälla. Då tiden för förlängningen är att anse som arrende- resp. hyresvillkor (se 9: 9 och 12: 48 i förslaget), medför förbudet mot fullföljd i fråga om villkor att arrendatorn,

i fall då fastighetsdomstolen bifallit talan om förlängning, ej äger draga frågan om tiden för förlängningen under hovrättens prövning.

Vid fastighetsdomstol kan fråga om fastställelse av arrendevillkor uppkomma även utan samband med fråga om förlängning av arrendeavtal (jfr lagrådets yttrande vid 29 §). Det torde ej ha avsetts att förevarande paragraf skall vara tillämplig i sådana fall. Till förebyggande av tvekan bör i lagtexten uttryckligen anges, att fråga är om fastställelse av arrendevillkor i fall som avses i 9: 12 och 13.

Justitierådet Riben:

Jag hänvisar till vad jag vid 32 § anfört rörande viss komplettering av förevarande paragraf.

9 KAP.

Lagrådet:

Lagrådet har i det föregående hemställt, att vissa bestämmelser i 8 kap. skall utgå och i stället inarbetas i 9—11 kap. I fråga om 9 kap. innebär lagrådets förslag, att i kapitlet skall infogas bestämmelser med innehåll motsvarande 8: 5, 7, 16, 17, 19 och 29. I 8: 5 har upptagits stadgande om giltigheten av förbehåll som ger jordägaren rätt att återtaga fastigheten före arrendetidens utgång. Bestämmelse härom kan i 9 kap. lämpligen upptagas som ett nytt stycke i 2 §. Motsvarighet till 8: 7, som reglerar bl. a. rätten vid livstidsarrende för arrendators make att övertaga arrendet vid arrendatorns död, kan fogas till 5 §. Vad angår reglerna om utmätning och konkurs i 8: 16 och 17 föreslår lagrådet att dessa regler upptages i anslutning till 30 §, 8: 16 som en särskild paragraf och 8: 17 som ett första stycke i 30 §. De båda paragraferna bör bilda ett särskilt avsnitt med rubriken »Utmätning och konkurs». Efter detta avsnitt bör upptagas en paragraf med bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten, motsvarande 8: 19. Denna paragraf förses med avsnittsrubriken »Överlåtelse av arrenderätten». Bestämmelserna i 8: 29 om giltigheten av skiljeavtal bör i 9 kap. få sin motsvarighet i en paragraf som placeras sist i det avsnitt som i förslaget bildas av 31—35 §§. Rubriken till detta avsnitt bör i samband härmed ändras till »Särskilda bestämmelser».

1 §

Lagrådet:

Den här givna definitionen på jordbruksarrende säger ingenting utöver vad som kan utläsas redan av själva ordet jordbruksarrende. Lagrådet föreslår att paragrafen med därtill hörande avsnittsrubrik får utgå och att i samband därmed orden »Avtal om jordbruksarrende» i 2 § första stycket ersättes med »Arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande».

2—6 §§

Lagrådet:

De paragrafer som ingår i detta avsnitt behandlar i första hand arrendetiden. Någon fullständig reglering av uppsägningsinstitutet förekommer ej, och de bestämmelser om uppsägning som meddelas är alla av betydelse för arrendetiden. Med hänsyn härtill föreslås att avsnittsrubriken ändras till »Arrendetid».

2 §

Lagrådet:

Angående viss jämkning av första stycket i denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 1 §.

I andra stycket föreslås en regel om särskild minimitid för arrende, när jordägaren är kommun. Härmed torde endast sådana fall avses då fråga är om borgerlig primärkommun. Att använda ordet kommun i denna bemärkelse överensstämmer med numera vedertagen terminologi, och det synes inte behövligt med ett förtydligande av lagtexten. Det bör emellertid påpekas att termen även förekommer i 13: 2, där det heter att tomträtt får upplåtas i fastighet, som tillhör staten eller kommun eller eljest är i allmän ägo, och att kommun i motsvarande, nu gällande bestämmelse (4: 2 NJL) torde ha en vidsträcktare innebörd (se NJA II 1953 s. 343, jfr 1925 s. 202). Det kunde därför ifrågasättas om inte i 13: 2 — som redan granskats av lagrådet i tidigare sammansättning — borde närmare anges vilka kommunala rättssubjekt som åsyftas. Det synes dock knappast föreligga något egentligt behov av ett sådant förtydligande, eftersom med fastighet som tillhör kommun likställes sådan som eljest är i allmän ägo.

Beträffande andra punkten i andra stycket av förevarande paragraf föreslår lagrådet följande avfattning: »Har avtal träffats för kortare tid, gäller det för den nu angivna minsta tiden.» Den i tredje stycket föreslagna bestämmelsen bör följa i omedelbar anslutning härtill och alltså överflyttas till andra stycket. Bestämmelsen kan förslagsvis innehålla att, om arrendenämnden godkänt avtalet i denna del, det dock gäller för den överenskomna tiden.

Som ett nytt tredje stycke bör i enlighet med vad lagrådet tidigare anfört upptagas motsvarighet till 8: 5 i förslaget.

Regeringsrådet Hjern:

I denna paragraf, som innehåller bestämmelser om arrendetidens längd, finns i andra stycket en särskild regel för det fall att tidsbestämt arrende omfattar bostad för arrendatorn. Denna typ av arrende har av arrendelags-

utredningen betecknats som *gårdsarrende.* För sådant arrende avses speciella regler skola gälla inte bara i fråga om arrendetidens längd utan även beträffande rätten till förlängning av arrendeavtal (8—13 §§) och rätten till ersättning vid vägrad förlängning (14 §). Själva termen gårdsarrende har accepterats i departementsförslaget, men medan utredningens förslag upptar en definition av begreppet direkt i lagtexten, har man i det till remissprotokollet fogade lagförslaget undvikit att medtaga en definition och i stället inskränkt sig till att använda ordet blott i motiven. Här förekommer det emellertid praktiskt taget genomgående som beteckning för en viss bestämd typ av arrende, varför det är svårt att förstå, att man ansett sig böra undvara det i lagtexten, särskilt som man med all sannolikhet får räkna med att ordet i framtiden kommer att ingå i det allmänna språkbruket.

Mellan utredningens förslag och departementsförslaget föreligger en väsentlig skillnad också beträffande den närmare innebörden av begreppet gårdsarrende. Trots tämligen likartade formuleringar i övrigt av lagtexten på förevarande punkt framgår olikheten dock i viss mån av att medan utredningen i sin lagtext förklarat gårdsarrende föreligga, när jordbruksarrende avses omfatta »arrendatorns bostad», departementstexten utan användande av beteckningen gårdsarrende definierar denna arrendeform såsom ett arrende för viss tid, vilket omfattar »bostad för arrendatorn». Genom att använda uttrycket »arrendatorns bostad» har utredningen enligt vad i motiven anföres velat markera att flera bostäder, som alla åtnjuter skydd som gårdsarrende, i allmänhet inte kan föreligga. Departementsförslaget saknar även motsvarighet till den av utredningen föreslagna regeln (10: 1 tredje stycket), att förhållandena vid arrendeavtalets tillkomst är avgörande för huruvida ett arrende är att anse som ett gårdsarrende.

Tydligt är att arrendelagsutredningen i begreppet gårdsarrende inlägger ett bestämt krav på att arrendatorn verkligen på ett varaktigt sätt skall bo på arrendestället. Detta ter sig också som särskilt naturligt, eftersom det just är bl. a. arrendatorns hem man velat slå vakt om, då man knutit ett besittningsskydd till denna typ av jordbruksarrenden.

I departementsförslaget har man utan närmare motivering släppt detta krav. Det framhålles nämligen, att innehållet i själva arrendeavtalet är avgörande för om arrendet är ett gårdsarrende eller inte. Har parterna kommit överens om att arrendet skall omfatta bostad för arrendatorn, föreligger enligt departementsförslaget ett gårdsarrende, även om arrendatorn inte bosätter sig på gården. Något hinder för en arrendator att inneha flera gårdsarrenden föreligger enligt departementsförslaget inte. Det påpekas även, att förslaget ej ställer upp något krav på var arrendatorns bostad skall vara belägen.

Det förändrade innehåll, som begreppet gårdsarrende erhållit i departementsförslaget, är ägnat att väcka betänkligheter i flera hänseenden. Me-

dan — såsom nyss framhållits — gårdsarrende enligt utredningens förslag karaktäriseras av att arrendatorn på arrendestället har sin bostad i betydelsen av stadigvarande bo och hemvist för sig själv och sin familj, fordras enligt departementsförslaget ej mer än att arrendet omfattar en bostad, vilken t. ex. kan vara ett sommarhus eller någon annan mer eller mindre provisorisk anordning, varest arrendatorn tillfälligt kan bo under en kortare eller längre tid. Den omständigheten att han har stadigvarande bostad och hushåll på *ett* ställe och även fortsättningsvis avser att bo kvar där, utesluter således inte möjligheten av att han kan inneha ett gårdsarrende på ett helt annat håll, där han över huvud taget inte bor eller endast tillfälligt vistas. En ordning sådan som den nu beskrivna synes strida mot själva grundtanken bakom de särskilda regler, som avses skola gälla för gårdsarrenden, och även medföra att gränserna mellan sådana arrenden och övriga jordbruksarrenden suddas ut med indirekt följd att det i remissprotokollet uttalade önskemålet om ett ökat utbud av jordbruksarrenden motverkas. Vad som rätteligen är att betrakta som ett s. k. sidoarrende kan med departementsförslagets utformning i själva verket få karaktären av gårdsarrende och på den vägen komma i åtnjutande av besittningsskydd enligt 7 §, ehuru det som sidoarrende inte skulle ha erhållit ett sådant skydd. Vissa komplikationer med hänsyn till den i 14 § stadgade ersättningsrätten torde också uppstå. Med den uppläggning departementsförslaget erhållit i de stycken det här gäller finns anledning befara, att stor osäkerhet kommer att råda om olika arrendens rätta natur och att detta i sin ordning kommer att ge upphov till rättstvister.

Märkligt nog synes just undvikandet av sådana tvister vara ett av motiven för att man i departementsförslaget slopat kravet på reell bosättning för arrendatorn. Det anföres nämligen i remissprotokollet, att eftersom något hinder för en arrendator att inneha flera gårdsarrenden inte föreligger, man undviker tvister om var arrendatorn skall ha sin huvudsakliga bostad. Detta är visserligen sant men anmärkningen saknar tyngd, eftersom det i praktiken är ganska ovanligt att en arrendator har flera bostäder och man i de fall, då detta likväl förekommer, torde — såsom utredningen föreslagit — kunna låta mantalsskrivningen fälla avgörandet. Det ligger emellertid i öppen dag att även om det kan anses att man genom departementsförslaget eliminerat *en* anledning till tvister man genom den nya konstruktionen skapat nya incitament till sådana, troligen både mera talrika och svårlösta.

Vad i det föregående anförts leder fram till, med beaktande även av att någon remisskritik ej synes ha riktats mot utredningsförslaget i denna del, att en återgång i princip bör ske till vad utredningen avsett med begreppet gårdsarrende. Detta skulle alltså innebära, att sådant arrende föreligger, när arrendet omfattar stadigvarande bostad för arrendatorn och hans familj. Det bör alltså inte vara tillfyllest, att bostadsfrågan är reglerad blott

i arrendeavtalet, utan arrendatorn skall i verkligheten också ha bosatt sig på arrendestället, om inte omedelbart efter tillträdet så dock så fort som det därefter låtit sig göra. Endast i detta läge synes ett krav på skydd för hem och näring kunna uppställas och som ett uttryck härför speciella förmåner förbindas med denna form av jordbruksarrende. Av det sagda följer — i överensstämmelse med utredningens tanke — att en och samma arrendator inte bör kunna inneha flera gårdsarrenden.

I lagtexten torde den mening som här förfäktats enklast kunna uttryckas genom att andra stycket av förevarande paragraf får inledas med orden »Omfattar arrende för viss tid arrendatorns bo och hemvist». Vidare synes i enlighet med vad inledningsvis anförts beteckningen »gårdsarrende» böra inskrivas direkt i lagen såsom en beteckning för den typ av arrende som nyss beskrivits. Någon motsvarighet till utredningsförslagets bestämmelse om att förhållandena vid arrendeavtalets tillkomst skall vara avgörande för huruvida ett gårdsarrende föreligger synes ej erforderlig.

3 §

Lagrådet:

Paragrafen bör i redaktionellt avseende jämkas till förslagsvis följande avfattning:

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. Uppsägningen 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.

5 §

Lagrådet:

Enligt vad lagrådet anfört i det föregående bör till paragrafen fogas motsvarighet till 8: 7. Sista punkten i 8: 7 kan därvid lämpligen få bilda ett särskilt stycke. I enlighet härmed skulle paragrafen få följande lydelse:

5 §. Avlider arrendatorn — — — annat avtalats.

Är arrende upplåtet för arrendatorns — — — uppsäga avtalet.

När avtal om livstidsarrende upphör att — — — från dödsfallet.

7 och 8 §§

Justitierådet Riben:

Om bestämmelserna rörande arrenderätts övergång genom familjerättsliga m. fl. förvärv utformas i enlighet med vad jag anfört vid 8: 19, bör i förevarande paragrafer arrendeavtalets upphörande av sådan anledning, resp. möjligheten till uppsägning på sådan grund, likställas med arrenderättens upphörande på grund av förhållande som avses i 8: 14, resp. möjligheten till uppsägning enligt sistnämnda lagrum.

9 §

Lagrådet:

Bestämmelsen i första stycket fjärde punkten om den tid som förlängning av jordbruksarrende skall avse ger möjlighet att i särskilda fall mot jordägarens vilja fastställa längre tid än fem år. Bestämmelsen — som till följd av hänvisning i 10: 6 skall äga motsvarande tillämpning i fråga om förlängning av bostadsarrende — avviker i detta hänseende från vad som enligt 2: 76 NJL för närvarande gäller för bostadsarrende. Nämnda paragraf fick sin slutliga lydelse efter ett påpekande av lagrådet, att avsikten inte kunde vara att mot jordägarens vilja fastställa längre arrendetid än fem år (NJA II 1968 s. 169). I förevarande lagstiftningsärende har departementschefen uttalat — närmast beträffande jordbruksarrende — att arrendeförhållandet i undantagsfall bör kunna förlängas utöver fem år. Enligt lagrådets mening är det emellertid principiellt riktigast att lagen anger en fast övre tidsgräns för tvångsförlängning, och denna bör då lämpligen sättas till fem år. Vid ändring i enlighet härmed kan fjärde punkten i första stycket av förevarande paragraf lämpligen uppdelas på två punkter av förslagsvis följande lydelse: »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 kortare tid än som sagts nu, om detta av särskild anledning är lämpligare.» Motsvarande tillämpning av dessa regler i fråga om förlängning av bostadsarrende kommer inte att innebära någon ändring i vad som gäller nu.

Bestämmelsen i andra stycket innebär enligt remissprotokollet, att parterna vid förlängning fritt kan överenskomma om villkor som eljest fordrar godkännande av arrendenämnden för att bli giltiga. Det sägs däremot inte föreligga någon möjlighet att träffa överenskommelse om villkor som strider mot en tvingande lagregel från vilken dispens inte kan ges. Att avtalsfriheten skulle vara på detta sätt begränsad framgår ej av lagtexten och synes ej heller stämma överens med uttalanden som gjordes vid tillkomsten av nu gällande motsvarande bestämmelser rörande bostadsarrende och hyra.

Motsvarande bestämmelse i hyreskapitlet (3: 48 tredje stycket NJL) tillkom på initiativ av lagrådet, som uttalade att det remitterade förslagets regler om fastställande av hyra och andra villkor (i huvudsak motsvarande första och andra styckena i nämnda paragraf) torde vara avsedda att äga tillämpning endast när förlängningen skedde tvångsvis på den grund att oenighet rådde om förlängningen som sådan eller om hyresvillkoren. Överenskommelse varigenom hyresavtalet förlängdes — fortsatte lagrådet — skulle, även om hyresvillkoren var för hyresgästen mindre gynnsamma än lagens regler, gälla i sin helhet och således även beträffande villkoren. Med hänsyn till den allmänna regeln om att överenskommelser i strid med lagen skulle vara utan verkan mot hyresgästen fann lagrådet en särskild regel om avtalsfrihet i förevarande hänseenden erforderlig. Lagrådet föreslog en bestämmelse som till sin lydelse helt överensstämmer med den i lagen upptagna. Departementschefen anslöt sig utan kommentarer till vad lagrådet anfört. (NJA II 1968 s. 328—329.)

I det till lagrådet remitterade förslag till ändringar i NJL som innehöll bestämmelser om bostadsarrende — remissen ägde rum efter det lagrådet avgivit sitt yttrande beträffande hyreskapitlet — överensstämde bestämmelserna om villkoren vid förlängning av bostadsarrende (2: 76 NJL) i det väsentliga med den slutliga lagtexten. Gentemot ett uttalande av departementschefen av innebörd, att överenskommelse om kortare arrendetid än fem år skulle förutsätta dispens, framförde lagrådet den meningen, att full avtalsfrihet borde råda vid bestämmande av villkor för förlängning. För tillgodoseende av detta syfte fann lagrådet någon ändring av lagtexten ej erforderlig, eftersom något undantag från avtalsfriheten såvitt rörde arrendetiden ej upptagits i andra stycket av 2: 76. Departementschefen förklarade sig inte ha någon erinran mot att avtalsfriheten vid förhandlingar om villkor för fortsatt arrende fick omfatta även bestämmandet av arrendetiden. (NJA II 1968 s. 168—169.)

Med hänsyn till vad som sålunda förekom vid tillkomsten av de gällande bestämmelserna om villkor vid förlängning av avtal om bostadsarrende och hyra är det svårt att komma till annan slutsats än att man avsåg att ge parterna full avtalsfrihet. Utan tvivel finns emellertid skäl för att begränsa avtalsfriheten. Man kan sålunda ifrågasätta lämpligheten av att jordägaren i samband med överenskommelse om förlängt jordbruksarrende skall kunna i större eller mindre omfattning friskriva sig från byggnadsskyldighet enligt bestämmelserna i 9: 18, som i och för sig är tvingande och indispensabla. Såvitt angår hyreskapitlet — där motsvarighet saknas till arrendekapitlens bestämmelser om dispens från tvingande lagregler — kan liknande betänkligheter anföras mot att exempelvis den centrala bestämmelsen om hyresvärdens reparationsskyldighet (12: 15 andra stycket första punkten) skall kunna åsidosättas genom ett förlängnings-

avtal. Lagrådet ser därför intet hinder mot att man nu — fastän detta förefaller innebära ett frångående av den ståndpunkt som intogs när 1968 års lagstiftning genomfördes — begränsar avtalsfriheten vid förlängningsöverenskommelser. Vill man ernå en sådan begränsning, bör den emellertid klart framgå av lagtexten. Reglerna bör vidare i möjligaste mån göras likformiga för de olika slagen av upplåtelser: jordbruksarrende, bostadsarrende och hyra. Såsom nyss anmärkts saknar hyreskapitlet motsvarighet till arrendekapitlens dispensbestämmelser. Skall likformighet kunna erhållas, bör vid sådant förhållande skiljelinjen mellan lagregler som får och sådana som inte får åsidosättas genom överenskommelse dragas så, att alla tvingande regler gäller oavsett vad som överenskommes. Villkor som för sin giltighet kräver godkännande av arrendenämnden skall alltså även då det bestämmes genom överenskommelse i samband med förlängning bli gällande endast under förutsättning att dispens beviljas. Lagtexten kan, såvitt angår jordbruksarrende, lämpligen utformas så, att andra stycket i förevarande paragraf får följande lydelse: »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.» Bestämmelsen blir genom hänvisning i 10: 6 tillämplig även på bostadsarrende. Vad angår hyra bör tredje stycket i 12: 48 omformuleras på motsvarande sätt.

Det må anmärkas, att förlängning på grund av besittningsskyddsreglerna ej innebär någon ny upplåtelse, varför kortare förlängningstid än de i 9: 2 och 10: 2 angivna minsta arrendetiderna ej kan anses strida mot bestämmelserna i fråga. Överenskommelse om förlängning med tid som understiger minimitiden blir följaktligen gällande utan att dispens behöver sökas.

14 §

Justitieråden Riben, Bergsten och Gyllensvärd:

Att på sätt här föreslagits tillerkänna jordbruksarrendator rätt till ersättning i vissa lägen, när han ej kan få till stånd avtalsförlängning, behöver i och för sig inte uppkalla några betänkligheter, även om man kan fråga sig om det finns grundad anledning att införa en sådan anordning just på detta område. Det finns även andra områden, där ett direkt besittningsskydd gäller och där starka sociala och ekonomiska skäl kan tala för en motsvarande ersättningsrätt.

En svaghet i förslaget är att ersättningsregeln är begränsad att gälla vid gårdsarrenden, ehuru sidoarrenden, frånsett mycket kortvariga sådana, ansetts i likhet med gårdsarrenden vara i behov av ett direkt besittningsskydd och det många gånger kan vara förenat med svårigheter för en

sidoarrendator att utan kännbar förlust avveckla arrendet, särskilt då detta haft betydelse för ett rationellt bedrivande av jordbruk på annan egendom i närheten av arrendestället. De av departementschefen anförda skälen för att undantaga sidoarrendena från ersättningsrätt får emellertid godtagas, även om det varit mest följdriktigt att låta den jämställdhet mellan gårdsarrenden och sidoarrenden för tid överstigande ett år, som föreslagits beträffande det direkta besittningsskyddet, gälla även i fråga om ersättningsrätten.

Ersättningens storlek har i förslaget bestämts enligt en schablonregel, innebärande att jordägaren skall utge ett belopp motsvarande ett års arrendeavgift. Om arrendatorn kan visa att hans förlust är större, skall dock ersättning utgå för förlusten i skälig omfattning med maximering till tre års arrendeavgifter. Att ersättningen aldrig — frånsett möjligheten enligt andra stycket att ersättningsskyldigheten helt bortfaller — skulle kunna sättas lägre än ett års arrendeavgift, oavsett vilken förlust arrendatorn lider till följd av arrendeförhållandets upphörande, synes i vissa fall kunna bli oskäligt betungande för jordägaren. Även om vissa fördelar är förenade med den föreslagna schabloniseringen, måste det anses riktigare att ersättningsrätten direkt anknytes till förlusten. Det bör alltså som huvudregel åligga jordägaren att i skälig omfattning ersätta arrendatorn hans förlust. Den begränsning som enligt det remitterade förslaget skulle gälla torde böra bibehållas i den formen, att ersättningen maximeras till ett års arrendeavgift, ett maximum som dock bör få överskridas intill tre års arrendeavgifter, om begränsningen till ett års avgift av särskilda skäl är obillig mot arrendatorn.

Beträffande det som alternativ förutsättning för ersättning uppställda villkoret att det nya ändamålet med markens användning skall kunna tillgodoses genom expropriation har arrendelagsutredningen uttalat, att det inte krävs att expropriation verkligen sker men att expropriation skall framstå som en praktisk och inte enbart teoretisk möjlighet. Uttalandet, som inte kommenterats av departementschefen, kan möjligen tolkas så, att det skall prövas huruvida förutsättningar för expropriation föreligger i det aktuella fallet. Den föreslagna lagtexten ger dock ej stöd för en sådan tolkning. Prövningen bör gälla frågan, huruvida det avsedda användningssättet är ett sådant ändamål, som enligt lag kan tillgodoses genom expropriation.

När det i förslaget talas om ändamål som kan tillgodoses genom expropriation, torde icke åsyftas enbart förvärv enligt expropriationslagen utan även andra liknande tvångsförvärv. Lagtexten bör förtydligas i detta avseende.

Enligt det anförda hemställes, att efter ordet »expropriation» i första styckets första mening tillägges »eller liknande tvångsförvärv» samt att fortsättningen på samma mening jämte den följande meningen ersättes

med följande: »— — — skall jordägaren i skälig omfattning ersätta arrendatorn den förlust han lider genom arrendeförhållandets upphörande, dock högst med belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden eller, om denna begränsning av särskilda skäl är obillig mot arrendatorn, högst med tre gånger nämnda belopp.»

Regeringsrådet Hjern:

Denna paragraf innehåller en regel, enligt vilken innehavaren av s. k. gårdsarrende under vissa förutsättningar har en i princip mycket långtgående rätt till ett schablonmässigt beräknat skadestånd av jordägaren, om arrendatorn inte fått arrendet förlängt, därför att jordägaren brutit hans optionsrätt. Skadeståndet har såväl i arrendelagsutredningens förslag som i remissprotokollet benämnts *flyttningsersättning*, en beteckning som närmast ger intryck av att fråga är om relativt små ersättningsbelopp, avseende huvudsakligen kostnader direkt föranledda av själva avflyttningen från arrendestället. Så är emellertid ingalunda fallet. Med den beräkningsgrund som valts kan det i själva verket röra sig om belopp på åtskilliga tiotusental kronor, och enligt vad utredningen anför avser ersättningen inte bara kostnader för flyttning utan tanken är, att ersättningen även skall utgöra ett bidrag till täckandet av uppkomna förluster över huvud taget och till kostnader för omskolning. I remissprotokollet nämns som ytterligare exempel på ersättningsgill förlust värdeminskning och kostnad för hinder eller intrång i arrendatorns verksamhet. Omfattningen av ersättningsrätten är dock något oklar. Sålunda är det ovisst om även departementschefen delar uppfattningen, att kostnader för omskolning skall kunna ersättas.

Skadeståndsregeln i förevarande paragraf är, såsom utredningen påpekar, en nyhet för svensk arrenderätt. Även det sätt, som i paragrafen anvisas för bestämmande av det ersättningsbelopp jordägaren skall utge, får sägas innebära ett ovanligt grepp att i enkelhetens intresse komma till rätta med annars mycket besvärliga skadeståndberäkningar.

Departementschefen gör i remissprotokollet gällande, att den föreslagna regeln fått ett i huvudsak positivt mottagande av de myndigheter som yttrat sig över förslaget. Det bör emellertid inte undanskymmas att vissa av de remissinstanser som över huvud taget yttrat sig i frågan även anfört åtskillig kritik, delvis av tungt vägande slag. Ett par remissinstanser har med mer eller mindre utförliga motiveringar bestämt tagit avstånd från förslaget. Man har menat att den principiella grunden för flyttningsersättningen är svag och betonat att arrendatorn i princip bör räkna med kostnader för flyttning, när arrendeperioden går ut, och att arrendeavgiften bör anpassas med hänsyn härtill. Några remissinstanser har, utan att direkt avstyrka förslaget, gett uttryck åt stor tveksamhet i skilda hänseenden.

Det är inte ägnat att förvåna att som den ifrågavarande skadeståndsregeln utformats tvivel yppats om behovet och lämpligheten av densamma. Någon direkt förebild i gällande svensk rätt kan knappast åberopas till stöd för dess införande. Vissa paralleller som utredningen tyckt sig finna i annan lagstiftning är inte särskilt träffande. Utredningen har även erinrat om möjligheten för den som drabbas av arbetslöshet att erhålla avgångsbidrag eller för brukare av mindre jordbruksfastigheter att i visst läge komma i åtnjutande av avgångsvederlag, ett ord som departementschefen för övrigt själv använder som beteckning för den nu ifrågavarande ersättningen. I dessa fall är det tydligen sociala skäl som motiverar ersättningarna. Sociala skäl — jämte ekonomiska — har av departementschefen också åberopats till förmån för den nu aktuella regeln. Även om sådana skäl kan anföras är det för den skull ingalunda givet att just jordägaren skall svara för att arrendatorn hålles skadeslös. Ersättningsregeln är främst avsedd för fall där omständigheter utanför båda parters rådighet föranlett att arrendeförhållandet upphört.

Det har varken av utredningen eller av departementschefen ifrågasatts annat än att ersättningsrätten skall begränsas till optionsberättigade arrendatorer. Naturligtvis kan diskuteras om ens denna kategori bör komma i fråga. Med visst fog kan nämligen göras gällande att arrendatorn alltid måste räkna med, att han kan gå miste om arrendet, hur avlägsen denna eventualitet i praktiken än förefaller. Jordägaren kan ju med lagens stöd bryta optionsrätten, och arrendatorn bör följaktligen också inrätta sig efter att detta kan ske. Denna invändning förlorar givetvis i styrka i den mån det kan påvisas, att det finns vissa typer av arrenden, där arrendatorn på grund av arrendeförhållandets varaktighet och stabilitet saknar anledning tro något annat än att arrendet successivt skall förlängas. Denna synpunkt gör sig särskilt gällande i fråga om de publika arrendena. Den föreslagna lagregeln gäller dock inte endast denna typ av arrenden. Eftersom ändrad markanvändning utgör en förutsättning för bestämmelsens tillämpning talar sannolikheten för att regeln främst får betydelse för sådana arrenden, som är belägna i anslutning till städer och andra samhällen. Jordägaren är i dessa fall ofta kommunen, som en gång förvärvat marken — inte sällan till mycket högt pris — för framtida exploatering. För innehavarna av detta slags arrende måste möjligheten av arrendets upphörande framstå som särskilt levande.

Det är uppenbart, att om man alls vill tillerkänna jordbruksarrendatorer ersättningsrätt vid arrenderättens upphörande man får vara beredd att ge samma förmån åt andra slags nyttjanderättshavare, som befinner sig i en liknande situation. Det ligger nära till hands att i detta sammanhang göra en jämförelse med bostadsarrendatorer och innehavare av vanliga hyreslägenheter. Även dessa kategorier är optionsberättigade men har inte tillerkänts någon ersättningsrätt motsvarande jordbruksarrendatorers. Av

remissprotokollet framgår inte, huruvida frågan härom varit föremål för närmare överväganden (jfr dock SOU 1961:47, s. 97). Goda skäl skulle kunna anföras för att även dessa grupper finge rätt till ersättning, åtminstone om denna begränsades till rena flyttningskostnader.

Såsom tidigare antytts synes en ersättningsregel — om en sådan nu skall införas — böra grundas särskilt på det förhållandet att arrendatorn under relativt lång tid och under speciellt trygga förhållanden innehaft arrendet. Denna tanke ligger tydligen också bakom departementsförslaget. I detta har emellertid ersättningsrätten konstruerats på ett sätt som gör att man knappast når detta syfte, bl. a. genom att ersättningsrätten begränsats med hänsyn dels till jordbruksarrendets beskaffenhet dels till den grund på vilken optionsrätten bryts.

Till skillnad från utredningsförslaget har departementsförslaget givit även innehavare av andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden optionsrätt men förstnämnda slag av arrenden har helt uteslutits från möjligheten till ersättning enligt förevarande paragraf. Som begreppet gårdsarrende utformats enligt 2 § kan ersättningsregeln — såsom jag närmare utvecklat vid nyssnämnda paragraf — likväl komma att bli tillämplig även på arrenden som till sin reella karaktär är sidoarrenden. Skälen till undantagandet av andra arrenden än gårdsarrenden anges vara *att* ersättningsregeln härigenom blir tillämplig endast vid upplåtelser av permanent karaktär *och att* man på så sätt även undviker 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. Det första är knappast riktigt, eftersom enligt departementsförslaget även mycket kortvariga arrenden kan medföra ersättningsrätt. Är jordägaren t. ex. en kommun och omfattar arrendet bostad åt arrendatorn, kan ersättningsrätten aktualiseras redan efter något år. Inte heller det andra skälet är särskilt vägande. Önskar jordägaren undgå risken att utge skadestånd, har han ju vid alla slag av optionsberättigade arrenden, gårdsarrenden liksom andra arrenden, möjlighet att med arrendenämndens godkännande träffa förbehåll om att arrenderätten inte skall vara förenad med optionsrätt (7 § andra stycket).

Inte heller den omständigheten att ersättningsrätten begränsats till de fall att optionsrätten bryts på grund av ändrad markanvändning (8 § första stycket 5 och 6) synes medföra, att man fångar in de mera permanenta arrendena under ersättningsrätten eller att situationen eljest kan betraktas som så ömmande ur social och ekonomisk synpunkt, att ersättning bör utgå vid utebliven förlängning. Det låter sig visserligen säga, att det i allmänhet är förhållanden som ligger utanför parternas rådighet, som aktualiserat den ändrade markanvändningen. Men den som t. ex. skaffat sig ett arrende i utkanten av en expanderande tätort kan rätt snart komma att ställas inför nödvändigheten att behöva flytta på grund av att marken genom samhällets

tillväxt skall användas för annat ändamål än jordbruk, ett förhållande varmed han rimligen redan från början bort kalkylera. Det torde också kunna förekomma att redan när arrendeavtalet träffas stadsplan är fastställd för området. Även om lång tid kan förflyta innan planen genomföres, måste det för arrendatorn hela tiden framstå som en möjlighet att optionsrätten kommer att brytas. Det är svårt att inse att situationen i dessa fall är sådan, att den bör särskilt premieras. Å andra sidan torde det ingalunda vara uteslutet att i fall då optionsrätten brytes på någon annan, icke ersättningsgrundande omständighet — t. ex. enligt 8 § första stycket 3 eller 4 — de faktiska förhållandena kan vara sådana, att en rätt till ersättning framstår som i och för sig välgrundad.

Av det sagda framgår att med den avgränsning av ersättningsrätten som lagförslaget sålunda innehåller det i mångt och mycket blir beroende av slumpen i vilka fall ersättning kommer att utgå. Detta intryck förstärkes ytterligare av att som förutsättning för rätt till ersättning även uppställts att marken efter avtalets upphörande skall användas för ändamål, som kan antagas lämna en väsentligt högre avkastning. Det är således i första hand inte arrendatorns behov av ersättning som tillmätes betydelse utan jordägarens förmåga att betala. Den arrendator som har turen att arrendeställets mark kommer att lämna väsentligt högre avkastning än tidigare befinner sig uppenbarligen i ett betydligt bättre läge än den arrendator, vilken under i övrigt likadana förhållanden råkar ut för att den nya markanvändningen inte medför ett ökat utbyte. Särskilt orättvis ter sig situationen om den sistnämnde arrendatorn, till skillnad från den förre, innehaft sitt arrende mycket länge och under förhållanden som förefallit betryggande. Att ny markanvändning resulterar i väsentligt högre avkastning eller i någon högre avkastning över huvud taget är på intet sätt givet, även om det naturligtvis i de flesta fall förhåller sig så att den ändrade markanvändningen är föranledd just av en önskan från jordägarens sida att öka avkastningen. Såsom i ett remissyttrande påpekats kan emellertid, särskilt när det gäller mark i närheten av större samhällen, förväntningsvärdena redan ha diskonterats av tidigare ägare. Arrendelagsutredningen har själv framhållit, att det i vissa fall kan vara svårt att fastställa, om det nya ändamålet verkligen ger högre avkastning. Svårigheten lärer inte bli mindre av att det enligt departementsförslaget är arrendatorn som skall visa att avkastningen kommer att bli väsentligt högre.

Tydligen i insikten om dessa svårigheter har som alternativ förutsättning uppställts att det nya ändamålet med markens användning skall kunna tillgodoses genom expropriation. Det krävs inte, att expropriation verkligen sker. Enligt vad utredningen framhåller skall den emellertid framstå som en praktisk och inte enbart teoretisk möjlighet. Hur en arrendenämnd skall kunna bedöma, om expropriation i det särskilda fallet utgör en praktisk möjlighet är svårt att förstå mot bakgrunden av att som villkor för all ex-

propriation gäller, att denna exceptionella åtgärd endast får vidtagas, »om Konungen prövar det nödigt» (1 § expropriationslagen). Arrendenämnden skall alltså liksom sätta sig i Kungl. Maj:ts ställe och — utan det material som brukar stå Kungl. Maj:t till förfogande i expropriationsärenden — företaga en prövning av i huvudsak samma intrikata slag som den Kungl. Maj:t har att göra, då expropriationsansökningar behandlas. Det säger sig självt, att det i de allra flesta fall blir en synnerligen vansklig uppgift för arrendenämnden att komma till klarhet i detta hänseende.

Vad slutligen gäller den i förevarande paragraf upptagna schablonregeln att ersättningen skall utgå med ett belopp som svarar mot den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden går inte heller den fri från invändningar. Till en början må rent allmänt anmärkas att en schablonregel inte synes böra uppställas, om det utan större svårighet går att räkna fram ersättningen på gängse vis, d. v. s. med ledning av räkningar och andra verifikationer. Det torde av utredningens motiv och av remissprotokollet knappast framgå, att det skulle erbjuda några större problem att här som på så många andra rättsområden utan hjälp av en schablon komma fram till ett någorlunda riktigt resultat i fråga om ersättningsbeloppets storlek. Införes en schablonregel för nu förevarande fall, synes med samma fog någon form av sådan regel också kunna uppställas för en mängd andra fall, där ersättning enligt lag skall utgå. Om en schablonregel nu införes i arrendelagstiftningen kan den komma att åberopas som skäl för införande av liknande regler på andra områden. Det är knappast önskvärt att ge näring åt en sådan utveckling.

Arrendelagsutredningen har bl. a. motiverat regeln med att den bör vara enkel så att parterna skall kunna tillämpa den utan att behöva draga ersättningsfrågan inför domstol. I syftet att nå en förenkling synes man emellertid ha gått väl långt. Regeln kan exempelvis få till resultat, att en jordägare blir skyldig att till sin arrendator erlägga en summa på närmare 100 000 kronor, ehuru det är alldeles klart, att arrendatorns kostnader i anledning av frånträdandet bara utgör en bråkdel av detta belopp. Någon möjlighet till jämkning av beloppet finns inte; det må här särskilt understrykas att andra stycket av paragrafen inte inrymmer någon sådan möjlighet, ehuru ordalagen eventuellt skulle kunna ge anledning till en dylik tolkning. Medan jordägaren således blir skyldig att betala ett schematiskt beräknat belopp, oavsett om arrendatorn alls haft några kostnader, kan arrendatorn få ut ett högre belopp än vad som följer av schablonregeln, nämligen om han visar att hans förlust är större än detta belopp. Denna olikhet framstår som alldeles särskilt stötande. Det kan för övrigt ifrågasättas huruvida det över huvud taget är rimligt att ställa arrendatorns förlust i relation till arrendeavgiftens storlek. Visserligen kan det sägas att kostnaderna i allmänhet måste bli högre då man lämnar ett stort arrende

än ett litet. Till betydande del är emellertid sådana kostnader som ersättningen avser oberoende av arrendets storlek.

Sammanfattningsvis må konstateras att mot den i paragrafen uppställda ersättningsregeln starka betänkligheter kan anföras av både principiell och teknisk beskaffenhet. Bestämmelsen är i åtskilliga hänseenden oklar, och det är synnerligen tvivelaktigt, om den verkligen motsvarar de syften som uppställts. Det är svårt att överblicka vilka konsekvenser bestämmelsen i olika hänseenden kan leda till. Tydligt är dock att den i åtskilliga lägen kan medföra resultat som framstår som stötande eller orättvisa. Tvärtemot vad som påstås torde regeln bli mycket svår att tillämpa i praktiken, och det finns anledning befara, att den snarare ger upphov till tvister än utesluter eller minskar risken för sådana. Någon ersättningsregel av det slag det här gäller bör därför inte upptagas i lagstiftningen. Tanken på en rätt till ersättning för avflyttande arrendator bör dock inte överges utan bör göras till föremål för förnyade överväganden.

Under hänvisning till vad ovan anförts hemställes att förevarande paragraf får utgå. Som en följd härav bör förekommande hänvisningar till paragrafen också utgå (jfr 8: 31, 8: 32 och 8: 34).

15—22 §§

Lagrådet:

Lagrådet förordar, att rubriken till detta avsnitt ändras till »Underhåll och nybyggnad m. m.», vilket bättre än »Arrendeställets skick» motsvarar det väsentliga innehållet i de föreslagna bestämmelserna. Därvid bör dock bestämmelserna lämpligen omdisponeras så till vida att avsnittet inleds med en paragraf motsvarande 16 och 17 §§ — i vilken stadgandena om arrendatorns underhållsskyldighet (17 §) placeras först (jfr 2: 10 första stycket NJL och arrendelagsutredningens förslag 8: 10 första stycket) — och att de speciella bestämmelserna om bostäder (15 §) får bilda närmast följande paragraf.

15 §

Lagrådet:

I första stycket bör lämpligen hänvisningen till 1958 års hälsovårdsstadga ändras till att, liksom motsvarande hänvisningar i 2: 14 tredje stycket och 2: 59 första stycket NJL, avse »gällande hälsovårdsstadga». Med denna formulering bestämmes vid varje särskild tidpunkt kravet på bostads skick av de hälsovårdsbestämmelser som då gäller.

Andra stycket bör i förtydligande syfte omredigeras och kan därvid lämpligen erhålla följande lydelse: »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 synemännen 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.»

Lagrådet erinrar om vad som förut anförts beträffande placeringen av denna paragraf.

16 och 17 §§

Lagrådet:

Beträffande sammanföring av de båda paragraferna till en och denna paragrafs placering hänvisas till vad som förut anförts.

Undantagsbestämmelsen i andra punkten av 16 § tar sikte på sådana fall då arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet beträffande viss byggnad eller annan del av arrendestället. Denna innebörd bör komma till tydligare uttryck i lagtexten. Då det i här avsedda fall kan antagas i allmänhet bäst överensstämma med parternas avsikter att den ifrågavarande fastighetsdetaljen över huvud inte skall tagas i betraktande vid framtida avräkning, synes det vidare mindre lämpligt att, såsom i förslaget skett, göra en sådan ordning beroende av uttryckligt avtal. Det bör i stället direkt utsägas, att rätt till ersättning för avhjälpta tillträdesbrister inte föreligger i fråga om sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet. Att parterna kan överenskomma om en annan, för arrendatorn förmånligare ordning — d. v. s. om rätt för honom att erhålla ersättning för avhjälpta brister trots att han är fri från underhållsskyldighet — behöver inte särskilt anges.

Den paragraf, som enligt lagrådets förslag skall motsvara förevarande båda paragrafer i det remitterade förslaget, kan lämpligen uppdelas på ett första stycke, överensstämmande med 17 §, och ett andra, motsvarande 16 § men omarbetat med hänsyn till det nu anförda, förslagsvis av följande lydelse: »Avhjälper arrendatorn brist som förelegat vid tillträdet och har han ej enligt (15 §) rätt till ersättning för arbetet så snart det fullbordats, är han berättigad till ersättning vid avräkningen. Detta gäller dock ej sådan del av arrendestället beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet.»

18 §

Lagrådet:

Jordägarens skyldighet att under arrendetiden verkställa ny- eller ombyggnad skall enligt denna paragraf vara beroende av en jordbruksekono-

misk bedömning av investeringens lämplighet på längre sikt. Prövningen av sådana frågor skall ankomma på arrendenämnden. Särskilt i fall då en byggnad eller annan anläggning, som kunnat beräknas göra tjänst under hela arrendetiden, förstöres eller skadas genom brand e. d. innebär den föreslagna ordningen, att rättsförhållandet mellan parterna kommer att röna inverkan av överväganden som kanske varit helt främmande för dem vid avtalets ingående. Frågan om vilka anspråk arrendatorn kan rikta mot jordägaren kommer också i många fall att under längre eller kortare tid vara svävande i avbidan på arrendenämndens prövning (och eventuell överprövning av domstol, se yttranden ovan vid 8: 32), vilket innebär en ytterligare komplikation. Att i någorlunda kortfattade lagbestämmelser uttömmande reglera de olika situationer som här kan uppstå torde knappast vara möjligt. Det måste i viss utsträckning överlämnas åt rättstillämpningen att finna skäliga och praktiska lösningar.

Den begränsning av paragrafens tillämpningsområde, som avses med uttrycket »anläggning vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet» synes kunna uttryckas mera lättfattligt genom en bestämmelse som — i anslutning till uttalanden i arrendelagsutredningens betänkande s. 339 — från tillämpningsområdet undantager hägnader och andra anläggningar av sådan art att ett fullständigt iståndsättande ingår i den allmänna underhållsskyldighet som lagen ålägger arrendatorn. Bestämmelsen synes lämpligen kunna sammanföras med den undantagsbestämmelse som upptagits i sista stycket och som bör undergå en jämkning liknande den som lagrådet föreslagit beträffande 16 § andra punkten. För att förebygga den missuppfattningen att jordägarens byggnadsskyldighet skulle kunna aktualiseras endast genom plötsligt inträffade skador, förorsakade av brand e. d., synes vidare uttrycket »förstörts eller — — — skadats» lämpligen kunna utbytas mot »skadats eller förslitits».

Innebörden av bestämmelserna i tredje stycket är något oklar i fråga om arrendatorns rätt till ersättning för arbete som han utför i jordägarens ställe. Det i andra punkten uppställda kravet på arrendenämndens medgivande till arbetets utförande torde i och för sig inte vara avsett att innebära annat än att nämnden vid prövning enligt första punkten skall ha funnit förhållandena vara sådana att jordägaren primärt har byggnadsskyldighet. Meningen torde emellertid vara att nämnden, för att arrendatorn skall vara berättigad till ersättning för arbetet, också på förhand skall fastställa ersättningsbeloppet. Ordningen skall m. a. o. vara densamma som föreslagits beträffande ersättning för åtgärder som vid tillträdessyn befinnes påkallade för att sätta bostäder i det skick hälsovårdsstadgan föreskriver (15 §), med den skillnaden att prövningen skall ankomma på arrendenämnden i stället för på synemän. — Om bestämmelserna i tredje stycket förtydligas i enlighet med det nu anförda, kommer införande av klagorätt mot arrendenämn-

dens beslut i hithörande frågor (jfr yttrandena vid 8: 32) inte att medföra behov av någon motsvarighet till det av arrendelagsutredningen föreslagna stadgandet om tillstånd att utföra arbete utan hinder av att beslut därom ej vunnit laga kraft. Arrendenämndens beslut skall nämligen ej innehålla något uttalande om arrendatorns rätt att utföra det arbete som nämndens prövning avser. Då byggnadsskyldighet funnits åvila jordägaren, skall nämnden därutöver endast — i förekommande fall — uttala sig om den beräknade kostnaden för arbetet.

Andra stycket innehåller bestämmelser om rätt för arrendatorn att uppsäga avtalet samt att erhålla nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Bestämmelserna har avfattats efter mönster av stadganden i NJL (2: 14 och 59) och förutsätter uppenbarligen att byggnadsskyldighet enligt första stycket åvilar jordägaren, vilket bl. a. innebär att den ifrågavarande anläggningen vid bedömning från jordbruksekonomisk synpunkt befinnes vara behövlig på längre sikt. Den jordbruksekonomiska bedömningen bör dock inte få inverka på rättsförhållandet mellan jordägaren och arrendatorn i vidare mån än som erfordras med hänsyn till syftet att motverka olämpliga investeringar. Det kan tänkas, att en i arrendet ingående anläggning utan arrendatorns vållande blir obrukbar men att ny- eller ombyggnad inte kommer till stånd av den anledningen att anläggningen på längre sikt inte anses behövlig. Arrendatorn bör i så fall i fråga om rätt till nedsättning av arrendeavgiften och eventuellt — nämligen om avsaknaden av anläggningen inte för honom är av ringa betydelse — rätt att uppsäga avtalet inte vara sämre ställd än om anläggningen vid den jordbruksekonomiska prövningen ansetts behövlig men jordägaren försummat att fullgöra sina byggnadsskyldighet. Rätt till ersättning för skada bör däremot tillkomma arrendatorn endast om jordägaren gjort sig skyldig till sådan försummelse.

Även en anläggning beträffande vilken arrendatorn enligt avtalet är fritagen från underhållsskyldighet kan givetvis vara av betydelse för brukningen av arrendestället. Om en sådan anläggning utan arrendatorns vållande förstörs eller skadas genom brand eller på annat liknande sätt, synes arrendatorn normalt böra ha rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och eventuellt — om den uppkomna bristen inte är av ringa betydelse — kunna uppsäga avtalet. Förhållandena kan dock här vara skiftande, och parterna bör ha möjlighet att träffa avtal om en annan ordning.

Med förtydliganden och tillägg i enlighet med vad som nu anförts och vissa redaktionella jämkningar i övrigt synes paragrafen kunna erhålla följande lydelse:

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 anlägg-

ningen behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället.

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper 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 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.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. 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 (17 §), och ej heller beträffande anläggning som enligt avtalet är undantagen från hans underhållsskyldighet.

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

Regeringsrådet Hjern:

Enligt första stycket andra punkten av förevarande paragraf har jordägarens byggnadsskyldighet gjorts beroende av att om- eller nybyggnaden »behövs med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället». Eftersom byggnadsskyldigheten även omfattar bostadsbyggnader är den valda formuleringen mindre lyckad. En bättre anpassning till styckets övriga innehåll skulle vinnas om till slutet av punkten fogades förslagsvis följande tillägg: »eller byggnaden är erforderlig såsom bostad för arrendatorn eller hans anställda». Jordägarens nybyggnadsskyldighet med avseende på bostadsbeståndet får anses innebära, att han har att sörja för upprätthållande av en bostadsstandard som arrendatorn med hänsyn till arrendeställets storlek och förhållandena i orten rimligen kan göra anspråk på. Däremot kan jordägaren inte utan vidare anses skyldig att uppföra en byggnad av samma storlek och beskaffenhet som den gam-

la, om denna varit mycket stor, t. ex. en herrgårdsbyggnad eller liknande, eller exponent för en viss byggnadsstil.

Beträffande förevarande paragraf må även uppmärksammas det i remissprotokollet endast flyktigt berörda förhållandet att när en arrendator själv utfört byggnadsarbetet det sedermera kan visa sig att kostnaderna i större eller mindre grad överstigit det belopp arrendenämnden på förhand fastställt för arbetets utförande. Särskilt när det gäller mera omfattande byggnadsarbeten är det numera ganska vanligt, för att inte säga regel, att de verkliga kostnaderna överträffar de kalkylerade. Risken härför ökar uppenbarligen i den mån avsevärd tid förflyter från arrendenämndens beslut till dess arbetet kan igångsättas och slutföras. Det behöver ingalunda bero på arrendatorn, att han ej genast efter beslutet kan påbörja arbetet. Årstiden kan t. ex. vara otjänlig för ändamålet, eller det kan vara svårt för honom att just då få tillgång till den behövliga arbetskraften. I de fall, då kostnadsramen sålunda inte kunnat hållas, blir det arrendatorn själv som får bära den kostnad som ligger utanför ramen, om beslutet i kostnadsfrågan inte kan omprövas.

Det problem som nu antytts får otvivelaktigt en större räckvidd, om arrendenämndens beslut skall få klandras och talan få föras ända upp i högsta instans. Som jag vid 8:32 påpekat måste en sådan ordning få till följd att det i vissa fall kan taga mycket lång tid, innan definitivt beslut föreligger beträffande det belopp ombyggnaden får kosta, ett belopp som med hänsyn till under mellantiden inträffade prisstegringar kanske långt ifrån förslår till täckande av kostnaderna. Arrendatorns rätt att själv få utföra byggnadsarbetet blir härigenom tämligen illusorisk.

En tänkbar lösning av problemet synes vara, att nämnden till sitt beslut om ersättning fogar en förklaring att det är arrendatorn obetaget att sedermera hos nämnden påkalla den höjning av beloppet som kan föranledas av prisstegringar. En sådan uppräkning av det ursprungligen fastställda beloppet torde kunna verkställas relativt schematiskt utan vidlyftigare utredningar. Något uttryckligt stadgande om möjligheten att förfara på nu angivet sätt torde ej vara erforderligt.

Även beträffande tillämpningen av 21 § gör sig i viss mån samma synpunkter gällande.

19 §

Lagrådet:

Med orden »föreligger ej byggnadsskyldighet för jordägaren enligt 18 §» torde endast menas, att skadan inte är så omfattande att byggnadsskyldighet för jordägaren enligt nämnda paragraf kan komma i fråga. Detta bör komma till klart uttryck i lagtexten. Lagrådet föreslår att paragrafen med vissa ytterligare redaktionella jämkningar erhåller följande lydelse: »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, sedan arbetet fullbordats, av jordägaren erhålla ersättning för den nödvändiga kostnaden.»

20 §

Lagrådet:

Såsom framgår av det vid 19 § anförda torde tillämpning av nämnda paragraf aldrig kunna komma i fråga beträffande uppförande av en helt ny byggnad. Den i förevarande paragraf gjorda hänvisningen till 19 § bör därför utgå. Vad angår hänvisningen till 18 § kan tvekan möjligen råda om vad den innebär exempelvis i det fall att en i arrendet ingående byggnad totalförstörts och ersatts av en byggnad som arrendatorn uppfört utan att arrendenämnden funnit jordägaren byggnadsskyldig. Det torde ha avsetts, att 20 § skall vara tillämplig även i ett sådant fall och att arrendatorn alltså under de i andra stycket angivna förutsättningarna skall vara berättigad att vid blivande avräkning få ersättning för tillträdesbrist på den förstörda byggnaden. Denna innebörd kommer tydligare till uttryck, om första stycket får utgå som självständigt stadgande och i stället förutsättningarna för tillämpning av ersättningsbestämmelserna anges sålunda, att arrendatorn uppfört ny byggnad i stället för byggnad som han mottagit och att han icke enligt någon av de mot förslagets 15 och 18 §§ svarande paragraferna är berättigad till ersättning härför.

21 §

Lagrådet:

Arrendenämndens prövning enligt första stycket i denna paragraf av frågor om ny täckdikning är tydligen tänkt som en parallell till prövningen av byggnadsfrågor enligt 18 §. Ett motsvarande förtydligande av lagtexten i denna del bör ske. Lagrådet föreslår, att första stycket erhåller följande lydelse: »Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig 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 vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.»

23 §

Lagrådet:

Enligt bestämmelserna i första stycket av denna paragraf skall avräkning mellan jordägaren och arrendatorn ske, när arrendestället avträdes. Dessutom skall avräkning ske, när arrendeavtalet förlängs, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från föregående avräkning, dock med möjlighet för parterna att avtalsvis bestämma kortare tidsmellanrum. Tan-

ken bakom förslaget är att icke alltför lång tid skall förflyta mellan avräkningarna. Med den avfattning som lagrummet erhållit i förslaget kan emellertid den tidsperiod för vilken avräkning sker i vissa fall bli mycket långvarig. Vid exempelvis ett 20-årsavtal kommer sålunda avräkning att ske först vid avträdet eller vid eventuell förlängning. Det bör stå parterna fritt att avtala om att avräkning skall ske tidigare och utan samband med förlängning, t. ex. vart femte år. Lagtexten bör omformuleras, så att det klart framgår att möjlighet härtill står öppen.

I förslaget anges ej till vilken tidpunkt avräkning skall hänföra sig. Självfallet är, att avräkning som sker i samband med avträdet skall hänföra sig till den dag då avträdet äger rum. Mera tveksamt kan vara till vilken tidpunkt avräkning i samband med förlängning skall anknytas. Normalt bör det vara den dag då arrendetiden utgår och förlängningen tar vid. Men det kan inträffa, vid tvist om förlängning, att förlängningsfrågan blir svävande under längre tid. Arrendatorn kvarsitter då tills vidare på arrendestället på de förut gällande villkoren (11 § i förslaget). Enligt andra stycket i förevarande paragraf skall avräkning grundas på syn, och syn får enligt 24 § tredje stycket i regel ej avslutas senare än fyra månader efter den dag till vilken synen hänför sig. Visserligen finns möjlighet att hos rätten begära uppskov med synens avslutande, men denna uppskovsmöjlighet torde ej vara avsedd för här föreliggande situation, och under alla förhållanden får inte synen bli så försenad i förhållande till den tidpunkt som den skall avse att den ej kan genomföras på tillfredsställande sätt. Det kan sålunda, om avgörandet av förlängningsfrågan dröjer, möta svårigheter att få till stånd syn som hänför sig till tidpunkten för arrendetidens utgång. Att anordna syn redan före avgörandet av förlängningsfrågan, då man ej vet om arrendestället skall avträdas eller om avtalet skall förlängas, torde ej vara en framkomlig väg. Frågan bör lösas så, att avräkningen i stället anknytes till senare dag, antingen dagen för förlängningsfrågans avgörande eller, efter omständigheterna, annan lämplig tidpunkt. Några svårigheter i den praktiska tillämpningen torde ej behöva befaras, och det synes ej påkallat att reglera spörsmålet i lagtexten.

I andra stycket bör orden »om ej avtal träffats att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt» utbytas mot »om ej annat avtalats». Härmed markeras, att parterna kan träffa avtal ej blott om sättet för bevisning angående arrendeställets skick utan även om att arrendestället eller del därav skall anses vara i visst skick.

Lagrådet hemställer i enlighet med vad nu anförts att 23 §, med viss redaktionell jämkning i övrigt, erhåller följande avfattning:

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 §

Lagrådet:

Meningen är uppenbarligen att det i andra punkten av första stycket föreslagna behörighetskravet beträffande syneman skall upprätthållas inte bara när valet sker genom överenskommelse mellan jordägaren och arrendatorn utan i samtliga fall när syneman utses. För att detta skall klart framgå av lagtexten bör redan i första punkten utsägas, att synemännen skall av länsstyrelse ha förklarats behöriga att hålla syn. Vidare bör, i stället för bestämningen att synemännen skall vara ojäviga, i en särskild punkt i slutet av stycket anges, att mot syneman gäller samma jäv som mot domare. Bestämmelsen i 24 § andra stycket lagen om införande av nya RB kan, när det gäller ny lagstiftning, ej anses göra en sådan mera fullständig jävsregel överflödig.

25 §

Lagrådet:

I andra stycket bör sådan ändring vidtagas, att parts möjlighet att i samband med klander av syn framställa invändning om jäv eller bristande ortskännedom göres beroende av att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller att han först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas.

26 §

Lagrådet:

Den inledande bestämmelsen om undersökning av arrendestället torde böra uttryckligen begränsas att gälla i den mån det är påkallat med hänsyn till ändamålet med synen att undersökning äger rum.

Den i tredje punkten av första stycket föreslagna regeln har inte på samma sätt som föregående bestämmelser i stycket avseende på det yttre förloppet vid synegången. Den uppgift som där ålägges synemännen är också av annan karaktär än deras huvudsakliga — synandet av jord och byggnader och beräkning av kostnaden för avhjälpande av befintliga brister — vilket motiverar en uttrycklig föreskrift i ämnet. Samma skäl talar emellertid för att i paragrafen även uppmärksamma sådan värdering av arrenderätten, som erfordras för bestämmande av ersättning till arrenda-

torn i vissa fall då jordägaren återtar arrendestället (8: 19 och 9: 30) och som torde vara avsedd att i händelse av tvist verkställas vid avträdessynen. Lagrådet förordar att som ett särskilt andra stycke upptages ett stadgande, vilket för samtliga ifrågavarande ersättningsfall ålägger synemännen att, om överenskommelse ej träffas, bestämma ersättningen. Bestämmelsen om rätt för synemännen att anlita sakkunnig eller biträde bör då få bilda ett tredje stycke.

28 §

Lagrådet:

I överensstämmelse med gällande rätt stadgas i departementsförslaget att synen, om den inte klandras, skall gälla som fullt bevis för arrendeställets skick. En uttrycklig bestämmelse om att syn som ej klandrats har vitsord i detta avseende kan ej undvaras. Att synemännens bedömning av andra frågor, som enligt särskilda stadganden skall avgöras vid syn, skall gälla om klandertalan inte förts, är självklart och behöver inte anges i lagtexten.

29 §

Lagrådet:

När det i denna paragraf föreskrives att arrendeavgiften skall bestämmas i pengar, behöver inte tillika anges att den skall betalas i pengar. Avsnittsrubriken torde böra ändras till »Arrendeavgiften».

30 §

Justitierådet Riben, regeringsrådet Hjern och justitierådet Bergsten:

Såsom förut anförts bör denna paragraf, kompletterad med bestämmelser motsvarande 8: 17, föregås av en ny paragraf med innehåll motsvarande 8: 16. Paragraferna bör bilda ett avsnitt med rubriken »Utmätning och konkurs».

Med beaktande av vad lagrådet anfört vid 8: 17 och 18 samt med viss ytterligare redaktionell omarbetning kan 30 § få följande lydelse:

30 §. 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 sagda tid, till dess avtalet upphör att gälla.

Även jordägaren får uppsäga avtalet. Inträffar konkursen efter det 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 vi-

sar 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.

Justitierådet Gyllensvärd:

I enlighet med vad jag anfört vid 8: 18 föreslår jag, att denna paragraf får utgå.

33 §

Regeringsrådet Hjern:

Enligt gällande rätt är överträdelse av motsvarigheten till förevarande paragraf (2: 20 andra stycket NJL) förverkandeskäl jämlikt 36 § första stycket 6 NJL. Såsom jag vid 8: 23 påpekat har i departementsförslaget nyssnämnda punkt fått utgå av skäl som för mig framstår som tämligen dunkla. Följden härav blir — vilket man synes ha förbisett — att en arrendator utan risk för allvarligare efterräkningar kan åsidosätta bestämmelserna i förevarande paragraf. Denna ter sig mot bakgrunden härav som rätt meningslös och torde följaktligen kunna undvaras. Enligt min mening bör paragrafen bibehållas endast om överträdelse av densamma kan leda till arrenderättens förverkande.

10 KAP.

Lagrådet:

Enligt den disposition av arrendebestämmelserna som lagrådet förordat skall till de särskilda bestämmelserna om bostadsarrende i förevarande kapitel fogas regler med innehåll motsvarande 8: 5, 7, 16—18 och 29. Härvid kan motsvarighet till 8: 5 ingå som ett andra stycke i 2 §. Motsvarighet till 8: 7 torde böra upptagas som en särskild paragraf efter 3 § (jfr 9: 5). Regler om utmätning och konkurs, motsvarande 8: 16—18, kan lämpligen införas efter 6 §, varvid motsvarighet till 8: 16 upptages som en särskild paragraf och innehållet i 8: 17 och 18 sammanföres till en paragraf. Bestämmelse motsvarande 8: 29 kan upptagas efter 7 §.

Den av lagrådet förordade dispositionen innebär vidare, att i förevarande kapitel skall upptagas även de särskilda bestämmelserna om anläggningsarrende. Kapitlet bör då uppdelas i två avsnitt med rubrikerna »Bostads-

arrende» och »Anläggningsarrende» och själva kapitelrubriken bör lyda »Bostadsarrende och anläggningsarrende».

2 och 3 §§

Lagrådet:

Paragraferna torde böra redaktionellt omarbetas efter mönster av vad lagrådet föreslagit i fråga om 9: 2 och 3.

4 och 5 §§

Justitierådet Riben:

Vad jag anfört vid 9: 7 och 8 har motsvarande tillämpning beträffande förevarande paragrafer.

7 §

Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:

I gällande rätt har — genom hänvisning i 2: 71 andra stycket NJL (jfr 2: 70 andra stycket) till 2: 8 första stycket NJL — uttryckligen sagts, att överlåtelse av arrenderätten utan jordägarens samtycke är tillåten endast i fall som särskilt anges i lagen. Det är uppenbarligen avsett att samma grundsats fortfarande skall gälla (jfr 8: 19 i förslaget). Förevarande paragraf torde därför böra inledas med bestämmelse, att utan jordägarens samtycke annan icke får sättas i arrendatorns ställe, om ej annat följer av paragrafen i övrigt.

Justitierådet Riben:

Jag är ense med lagrådets övriga ledamöter därom, att det principiella förbud mot överlåtelse av arrenderätten, som utgör bakgrunden till bestämmelserna i denna paragraf, bör inskrivas i lagtexten. I enlighet med den uppfattning i fråga om arrenderätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv som jag utvecklat vid 8: 19 anser jag förbudet böra begränsas att avse överlåtelse i egentlig mening.

I motsats till 8: 19 fjärde stycket reglerar det föreslagna andra stycket i förevarande paragraf inte arrenderättens övergång genom bolagsskifte eller liknande förvärv. Å andra sidan har med de familjerättsliga fången jämställts arrenderättens övergång genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs. Med bibehållande i sak av denna ordning och med iakttagande i övrigt av vad jag anfört vid 8: 19 kan det föreslagna stadgandet ersättas med bestämmelser av innehåll *dels* att arrenderätten genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan överlåtas utan att erbjudande enligt första stycket lämnats *dels* att jordägaren såväl i dessa fall som då arrenderätten genom bodelning eller arvskifte eller såsom testamentslegat övergått till ny

innehavare har rätt att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om överlåtelsen resp. arrenderättens övergång om han inte skäligen bör nöjas med den nye innehavaren.

11 KAP.

Lagrådet:

Enligt den av lagrådet förordade dispositionen skall bestämmelserna i detta kapitel överföras till 10 kap. och där bilda ett särskilt avsnitt om anläggningsarrende, vilket upptages efter bestämmelserna om bostadsarrende. I avsnittet om anläggningsarrende skall även upptagas motsvarighet till 8: 5 och 8: 16—18 i vad dessa bestämmelser rör anläggningsarrende. Motsvarighet till 8: 5 kan därvid upptagas som ett andra stycke i den paragraf som skall motsvara 11: 2. Vad angår 8: 16—18 synes lämpligast att i en ny paragraf, som införes efter motsvarigheten till 11: 6, upptages hänvisning till de bestämmelser om utmätning och konkurs som enligt vad lagrådet föreslagit skall införas efter 10: 6.

I 11 kap. skall enligt lagrådets förslag i stället införas särskilda bestämmelser om lägenhetsarrende. Som 1 § bör då upptagas definitionen på lägenhetsarrende enligt 8: 1 tredje stycket i förslaget. Motsvarighet till 8: 4 första stycket första—tredje punkterna bör få bilda 2 §. Som 3 § kan lämpligen upptagas motsvarighet till 8: 7 (jfr 9: 5). Den särskilda, endast för lägenhetsarrende gällande bestämmelsen i 8: 15 kan upptagas som 4 §. Därefter bör som 5 § upptagas hänvisning till de bestämmelser om utmätning och konkurs som enligt vad lagrådet föreslagit skall införas efter 10: 6 (jfr 8: 16—18 i det remitterade förslaget). Slutligen bör som 6 § i kapitlet ingå motsvarighet till 8: 19.

Justitierådet Riben:

I enlighet med den uppfattning i fråga om arrenderätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv som jag utvecklat vid 8: 19 anser jag att — vid överföringen till 10 kap. av bestämmelserna om anläggningsarrende — motsvarigheten till 11: 7 andra stycket bör få det innehållet att, om arrenderätten genom bodelning eller arvskifte, såsom testamentslegat, genom bolagsskifte eller på annat liknande sätt övergått till någon med vilken jordägaren icke skäligen bör nöjas, jordägaren är berättigad att uppsäga avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållandet. I motsvarigheten till 11: 4 bör det fall att arrendet upphör av sådan anledning likställas med arrendets upphörande på grund av förhållande som avses i 8: 14.

12 KAP.

Lagrådet:

I detta kapitel har upptagits bestämmelser om hyra, vilka väsentligen, i såväl sak som form, överensstämmer med 3 kap. NJL i den lydelse kapitlet

erhöll genom 1968 års lagstiftning. Lagrådets granskning av kapitlet har i huvudsak begränsats till sådana delar där skiljaktigheter i förhållande till 1968 års lagstiftning föreligger.

2 §

Lagrådet:

Den i andra stycket första punkten av förevarande paragraf upptagna bestämmelsen att ändring i eller tillägg till avtal som upprättats skriftligen skall antecknas på handlingen, om hyresvärden eller hyresgästen begär det, torde kunna utgå, eftersom detta följer redan av stadgandet i 7: 8 sista stycket. Andra stycket skulle i så fall förslagsvis kunna erhålla följande lydelse: »Har hyresavtal upprättats skriftligen och träder någon i laga ordning i hyresgästens ställe, skall anteckning därom på begäran göras på handlingen.»

7 §

Regeringsrådet Hjern:

Ändras 8: 4 tredje stycket på sätt jag där föreslagit bör motsvarande ändring göras i första stycket av förevarande paragraf.

8 §

Lagrådet:

Beträffande denna paragraf anmärkes, att dess motsvarighet i gällande rätt, 3: 8 NJL, berörs av den vid 8: 8 omnämnda prop. 1970: 13. Det kan alltså bli anledning att ändra avfattningen av paragrafen.

20 §

Lagrådet:

I sista stycket av 3: 20 NJL finns f. n. en hänvisning enligt vilken bestämmelserna i 2: 45—48 samma lag om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende äger motsvarande tillämpning på hyresavtal. Någon sådan hänvisning har inte upptagits i departementsförslaget, vilket motiverats med att arbetsavtal i samband med hyra numera inte torde förekomma i någon nämnvärd utsträckning och att bestämmelserna därför inte fyller någon funktion i praktiken. Då något utredningsmaterial inte redovisats som underlag för denna bedömning vill lagrådet ifrågasätta om inte en hänvisning med motsvarande innehåll bör bibehållas. I så fall skall bestämmelserna om förverkande i 42 § kompletteras.

29 §

Lagrådet:

En förutsättning för att tillämpning av första stycket skall komma i fråga bör vara att fastighetsöverlåtelsen sker efter det att hyresgästen tillträtt lä-

genheten (jfr 3: 29 första stycket NJL). Lagrådet förordar en avfattning i överensstämmelse med den som lagrådet föreslagit beträffande motsvarande bestämmelse i 8: 15 i det remitterade förslaget.

Det i andra stycket upptagna stadgandet har överflyttats från det förslag till FBL som redan granskats av lagrådet i annan sammansättning. En saklig ändring i förhållande till det granskade förslaget är att den angivna fristen om en månad skall räknas, inte från den dag, då registrering av fastighetsregleringen ägde rum, utan från den dag som gäller för den nye ägarens tillträde av byggnaden. Mot denna ändring är ej något att erinra, men lagrådet vill påpeka att det också kan finnas skäl att ompröva bestämmelsen i 5: 30 första stycket sista punkten FBL.

Avfattningen av förevarande stadgande i andra stycket bör i redaktionellt avseende jämkas, varvid hänsyn bör tagas till vad lagrådet anfört beträffande 7: 28 andra stycket. Stadgandet kan förslagsvis få följande lydelse: »Övergår som följd av fastighetsreglering byggnad i annans ägo, blir avtal om hyresrätt i byggnaden gällande mot tillträdaren, om denne ej uppsäger avtalet inom en månad från det han tillträdde byggnaden.»

31 §

Lagrådet:

I överensstämmelse med vad som anförts vid 8: 17 och 9: 30 torde första stycket av förevarande paragraf böra utformas på följande sätt: »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 sagda tid, till dess avtalet upphör att gälla.»

32—38 §§

Justitierådet Riben:

En reglering av frågan om hyresrätts övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv i enlighet med vad jag anfört vid 8: 19 innebär, att det nytillkomna stadgandet i 33 § första stycket skall ersättas av bestämmelser om uppsägningsrätt för hyresvärden. I samband därmed bör lämpligen en omgruppering av bestämmelserna i förevarande avsnitt ske. Förslagets 34—36 §§ bör sålunda få sin plats närmast efter 32 §, vilket föranleder en ändring av hänvisningen i sistnämnda paragraf. Därefter bör följa förslagets 38 § och först därefter motsvarigheten till 33 §, innehållande bestämmelserna om familjerättsliga och liknande förvärv. De nuvarande bestämmelserna om makes rätt, med lydelsen enligt 3: 33 NJL oförändrad, synes därvid lämpligen kunna upptagas först och sålunda få bilda paragrafens tre första stycken.

I ett fjärde stycke av samma paragraf, vilket alltså skall motsvara första

stycket i förslagets 33 §, bör som huvudregel fastslås, att hyresvärden har rätt att uppsäga avtalet, om hyresrätten genom bodelning eller arvskifte — i annat fall än som behandlas förut i paragrafen — eller såsom testamentslegat, genom bolagsskifte eller på annat liknande sätt övergått till ny innehavare, som ej godkänts av hyresvärden. För utövande av uppsägningsrätten bör föreskrivas en tidsfrist av två månader från det hyresvärden fick kännedom om uppsägningsanledningen. En undantagsbestämmelse erfordras för fall motsvarande dem, där enligt förslagets 34 eller 36 § hyresvärdens samtycke till överlåtelse av hyresrätten kan ersättas av hyresnämndens tillstånd. I sådana fall bör uppsägningsrätt ej föreligga, om hyresnämnden lämnat medgivande till den nye innehavarens övertagande av hyresrätten. Ytterligare erfordras ett stadgande som gör bestämmelserna i förslagets 38 § om ansvaret för hyresgästens förpliktelser vid överlåtelse av hyresrätten tillämpliga även vid hyresrättens övergång genom sådant förvärv som avses i det ifrågavarande fjärde stycket.

Sist i avsnittet bör förslagets 37 § placeras, med hänvisningarna vederbörligen ändrade samt kompletterade så att de omfattar även hyresnämnds medgivande till hyresrättens övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv.

42 §

Lagrådet:

Angående en eventuell komplettering av förevarande paragraf får lagrådet hänvisa till vad som anförts vid 20 §.

Justitierådet Riben:

Om bestämmelserna rörande hyresrätts övergång genom familjerättsliga och liknande förvärv utformas i enlighet med vad jag anfört vid 8: 19 och ovan vid 32—38 §§, bör orden »eller eljest sätter annan i sitt ställe» utgå ur punkten 2.

45—47 §§

Justitierådet Riben:

Under den förutsättning jag angivit i mitt särskilda yttrande vid 42 § bör i förevarande paragrafer hyresförhållandets upphörande på grund av hyresrättens övergång genom familjerättsligt eller liknande förvärv, resp. möjligheten till uppsägning på sådan grund, likställas med hyresförhållandets upphörande på grund av förhållande som avses i 28 §, resp. möjligheten till uppsägning enligt sistnämnda lagrum.

48 §

Lagrådet:

Såsom anförts vid 9: 9 bör tredje stycket av förevarande paragraf omformuleras på sätt som motsvarar vad som föreslagits i fråga om andra stycket av nämnda paragraf.

52 och 56 §§

Justitierådet Riben:

Vad jag anfört vid 45—47 §§ gäller även förevarande paragrafer.

67 §

Lagrådet:

Paragrafen bör jämkas i likhet med vad som angivits vid 8: 29, varvid hänvisningen i fråga om fastställande av hyresvillkor bör gälla 51 och 52 §§.

71 §

Justitierådet Riben:

Om ändringar i avsnittet om överlåtelse av hyresrätten vidtages i enlighet med vad jag anfört vid 32—38 §§, erfordras även ändring av hänvisningarna såväl i förevarande paragraf som i 73 §. Hyresnämnds beslut rörande medgivande till familjerättsligt eller liknande förvärv av hyresrätt bör därvid i fullföljdshänseende likställas med beslut i fråga som avses i förslagets 34—36 §§.

72 §

Lagrådet:

Första stycket bör ändras i likhet med vad som föreslagits vid 8: 33.

I andra stycket bör orden »lagfarne domaren» utbytas mot »andre lagfarne ledamoten».

73 §

Lagrådet:

I likhet med vad lagrådet föreslagit i fråga om 8: 34 bör här i lagtexten anges, att fullföljdsförbudet i fråga om fastställelse av hyresvillkor avser fastställelse av sådana villkor i samband med prövning av fråga om förlängning. Hänvisning bör härvid ske till 51 och 52 §§.

Justitierådet Riben:

Jag hänvisar till vad jag vid 71 § anfört rörande ändring av hänvisningarna i förevarande paragraf.

13 KAP.

Lagrådet:

6 §

Enligt andra stycket i förevarande paragraf — beträffande vilken ingen ändring föreslås i dess lydelse enligt 1966 års remiss — får inskränkning ej ske i tomträttshavarens rätt att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i tomträtten. Av stadgandet framgår motsättningsvis att i fråga om övriga rättigheter, som kan upplåtas i tomträtt, hinder ej möter mot att föreskriva sådan

inskränkning. Till dessa rättigheter hör enligt 1 § andra stycket i dess lydelse enligt det nu remitterade förslaget även rätt till elektrisk kraft. Det torde också finnas fog för att inskränkningar bör få göras i fråga om tomträttshavarens möjlighet att upplåta rätt till elektrisk kraft. I konsekvens härmed bör emellertid 18: 8 sista punkten och 21: 4 ändras på så sätt att orden »upplåta servitut eller samfällighetsrätt i tomträtten» — vilka förekommer i båda lagrummen — utbytes mot orden »upplåta servitut, samfällighetsrätt eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten».

10 och 11 §§

Vid behandling av dessa paragrafer har lagrådet i sin tidigare sammansättning påpekat, att tomträttskapitlet saknade motsvarighet till de i 1968 års hyreslag och lagstiftningen samma år om bostadsarrende m. m. upptagna reglerna om med vilka belopp vederlag för upplåten rättighet tills vidare skall utgå, när vid ny avtalsperiods början rättegång pågår om dess storlek under perioden. Lagrådet framhöll som önskvärt, att i den blivande balken ifrågavarande spörsmål blev likformigt behandlat för skilda typer av begränsade sakrätter, och ansåg ställning härtill lämpligen kunna tagas vid utarbetande av förslag till de återstående kapitlen i balken. Bestämmelser av samma innehåll som de åsyftade reglerna i 1968 års lagstiftning har upptagits beträffande jordbruksarrende i 9: 13 — som enligt 10: 6 skall äga motsvarande tillämpning vid bostadsarrende — och beträffande hyra i 12: 52. Frågan om behovet av en motsvarande bestämmelse beträffande tomträtt har inte upptagits till behandling i den nu föreliggande remissen. Praktiskt sett torde behovet vara ringa, och anledning saknas därför att påyrka en sådan bestämmelse. I de fall då frågan kan aktualiseras torde en tillämpning av samma grundsats som fastslagits beträffande förlängning av arrende- och hyresavtal te sig tämligen självfallen.

15 §

I andra stycket av denna paragraf — beträffande vilket lagrådet i sin tidigare sammansättning påpekat, att slutlig granskning kunde ske först när 8 kap. förelåg — bör hänvisningen till 8: 38 ändras till att avse 8: 8 i det remitterade förslaget. Erinras må om vad som ovan vid nämnda paragraf anförts om annan placering av paragrafen.

14 KAP.

Lagrådet:

1 §

Beträffande tredje stycket i denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 7: 1.

4 §

I paragrafen har — förutom att andra stycket med anledning av påpekande av lagrådet i tidigare sammansättning fått utgå — nu vidtagits den ändringen, att till första stycket fogats bestämmelse, att ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan. Denna bestämmelse måste läsas med beaktande av att skriftlighetskravet enligt andra punkten i första stycket är begränsat så till vida, att i upplåtelsehandlingen behöver anges endast den härskande och den tjänande fastigheten samt ändamålet med upplåtelsen. Det har uppenbarligen avsetts att formkravet i fråga om ändring eller tillägg skall vara på motsvarande sätt begränsat, d. v. s. att det skall gälla endast ändring eller tillägg beträffande den härskande och den tjänande fastigheten samt servitutsändamålet. Då ändring eller tillägg i något av dessa avseenden som regel torde medföra, att ett helt nytt avtal får anses ha kommit till stånd, är bestämmelsen strängt taget överflödig. Lagrådet ifrågasätter om inte bestämmelsen kan utgå.

I enlighet med vad lagrådet anfört vid rubriken till 7 kap. bör tredje punkten i paragrafen få följande avfattning: »Upplåtelse som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som upplåtelse av servitut.»

15 KAP.

5 §

Lagrådet:

Vad lagrådet vid 14: 4 anfört angående den i nämnda paragraf enligt den nu föreliggande remissen upptagna bestämmelsen om ändrings- eller tilläggsavtal äger motsvarande tillämpning beträffande den bestämmelse i samma ämne som fogats till förevarande paragraf.

Fjärde punkten i paragrafen bör enligt vad lagrådet anfört vid inledningen till 7 kap. få följande lydelse: »Avtal som icke uppfyller dessa föreskrifter har ej verkan som samfällighetsavtal.»

17 KAP.

Lagrådet:

De föreslagna ändringarna i detta kapitel ger i och för sig inte anledning till erinran annat än beträffande utbytet av uttrycket »exekutiv auktion» mot »exekutiv försäljning» i 10 § andra stycket. Fråga om tillämpning av de i styckets andra och tredje punkter avsedda bestämmelserna i 3 och 5 §§ lär ej kunna uppkomma vid exekutiv försäljning under hand, om detta institut utformas i enlighet med förslaget till FfL. Uttrycket »exekutiv auktion» torde därför böra bibehållas.

Lagrådet har i tidigare sammansättning föreslagit vissa ändringar i dispositionen av kapitlet och utformningen av de särskilda bestämmelserna.

Därvid har lagrådet framlagt fullständig ny lagtext beträffande 1—3 §§ — motsvarande det remitterade förslagets 1, 3 och 4 §§ — samt 10 §. Om lagrådets förslag följes, bör i nämnda paragrafer den på olika ställen återkommande uppräkningen av begränsade sakrätter — nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt — kompletteras med rätt till elektrisk kraft. I 10 § första stycket bör därjämte vidtagas sådana ändringar att bestämmelsen kommer att hänföra sig till förvärv av fast egendom, som grundas på exekutiv försäljning, och inte till förvärv genom köp på exekutiv auktion. Att någon motsvarande ändring inte bör göras i andra stycket följer av det nyss sagda. Den ändrade placering som det remitterade förslagets 2 § skall erhålla enligt lagrådets förslag samt de av lagrådet föreslagna ändringarna i 5 § — med beteckningen 4 § enligt lagrådets disposition — inverkar ej på de ändringar som enligt den föreliggande remissen skall ske i dessa paragrafer.

18 KAP.

8 §

Lagrådet:

Beträffande förevarande paragraf får lagrådet hänvisa till vad som anförts vid 13: 6.

19 KAP.

21 §

Regeringsrådet Hjern samt justitieråden Bergsten och Gyllensvärd:

Andra stycket innehåller i 1966 års lagrådsremiss bestämmelse om anteckning i fastighets- eller tomträttsbok rörande inverkan på inteckning av exekutiv auktion, expropriation m. m. I förevarande förslag har lagrummet kompletterats bl. a. så, att det nu reglerar anteckningsskyldighet även i fråga om inskrivning för rättighet. Frågan om sådan anteckningsskyldighet lämnades i 1966 års remiss åsido i avbidan på reformeringen av hyres- och arrendelagstiftningen.

I 45 § IF stadgas att, om fastighet i vilken finns intecknad nyttjanderätt blivit utmätningsvis försåld utan förbehåll om nyttjanderättens bestånd, inteckningen skall vara utan verkan. Paragrafen, som även — genom hänvisning till 24 § 1 mom. IF — reglerar verkan på inteckning för nyttjanderätt av expropriation m. m., är enligt hänvisningar i 54, 55 och 58 §§ IF tillämplig på andra intecknade rättigheter. Det är att märka att enligt 133 § UL arrende- eller hyresrätt, som ej förbehållits vid exekutiv försäljning, ändock blir gällande mot köparen, om ej uppsägning sker inom viss tid. Tydligtvis brister det på denna punkt i samordningen mellan UL:s och IF:s bestämmelser.

I JB-förslaget finns till skillnad mot gällande rätt inga bestämmelser, som i fråga om inskriven rättighet uttryckligen reglerar verkan av exekutiv försäljning, expropriation m. m. på själva inskrivningen. Det finns alltså ingen direkt motsvarighet till reglerna beträffande inteckning i 6: 11—14 JB. Detta kan ej heller anses behövligt, då inskrivning av en rättighet står och faller med rättighetens bestånd. Om rättigheten i samband med exekutiv försäljning eller eljest upphör, har inskrivningen ej längre någon betydelse. Det är vid sådant förhållande självklart, att en anteckning i fastighetsboken om att rättigheten upphört innebär att inskrivningen förlorat sin verkan.

Beträffande anteckning i fastighets- eller tomträttsbok om inverkan av exekutiv försäljning med avseende på inskriven rättighet torde i belysning av det sagda böra iakttagas följande. Om rättigheten förbehållits vid försäljningen eller skall äga bestånd oberoende av denna, har varken rättigheten eller inskrivningen påverkats, och särskild anteckning avseende rättigheten är ej erforderlig. Vad beträffar rättighet, som ej skall bestå oberoende av förbehåll och som inte heller förbehållits, får man skilja mellan olika fall. Är det fråga om annan rättighet än arrende- eller hyresrätt, torde inskrivningsmyndigheten endast ha att anteckna, att rättigheten upphört. Särskild dödningsåtgärd beträffande inskrivningen är därefter inte behövlig. Är det däremot fråga om arrende- eller hyresrätt, avses att liksom hittills uppsägningsskyldighet skall föreligga (44 § andra stycket FfL). I detta fall blir rättigheten bestående, om uppsägningsfristen utlöper utan att uppsägning kommer till stånd. Anteckningen i fastighetsboken kan i detta fall lämpligen innehålla, att fastigheten sålts utan förbehåll om rättighetens bestånd, ev. med erinran om bestämmelsen i 44 § andra stycket FfL. Någon skyldighet att ex officio utröna om uppsägning ägt rum kan ej anses åligga inskrivningsmyndigheten. Inskrivningen kommer alltså att stå kvar, om inte fastighetsägaren med styrkande av att han uppsagt nyttjanderättshavaren och att förlängning enligt besittningsskyddsreglerna inte kommit till stånd begär dödning enligt 23: 6 JB. — Vid expropriation eller likartad åtgärd kan inskriven rättighet ha helt upphört eller också ha blivit på något sätt inskränkt. Anteckningen i fastighetsboken bör ange på vilket sätt rättigheten påverkats.

Det synes ej erforderligt att i förevarande lagrum närmare än som skett i förslaget reglera nu berörda spörsmål. Det är emellertid med hänsyn till vad förut sagts mest följdriktigt, att orden »inskrivning för rättighet» ersättes med »inskriven rättighet» (jfr lagberedningens förslag till JB 33: 5, SOU 1960: 24 s. 156).

Justitierådet Riben:

Om inskrivning för en arrende- eller hyresrätt, som uppoffras vid exekutiv auktion men som till följd av underlåten uppsägning från den nye ägarens sida eller på grund av beslut — efter skedd uppsägning — om förlängning av arrende- eller hyresavtalet likväl blir bestående, avses skola bibehålla sin

giltighet trots den exekutiva försäljningen, är det enligt min mening erforderligt att i andra stycket av förevarande paragraf närmare ange vad som med anledning av exekutiv auktion skall antecknas beträffande inskriven arrende- eller hyresrätt som inte enligt 7: 16 första stycket gäller mot den nye ägaren. Emellertid ställer jag mig mycket tveksam till att inskrivning för en rättighet, som inte förbehållits vid auktionen eller på grund av sitt förmånsrättsläge skall bestå oberoende av försäljningen, på detta sätt skulle kunna få fortsatt giltighet. Övervägande skäl synes mig tala för att inskrivningen förfaller i och med försäljningen, om denna blir bestående. Från denna utgångspunkt har jag ej anledning att påyrka någon ändring i andra stycket av den remitterade lagtexten.

21 KAP.

4 §

Lagrådet:

Beträffande denna paragraf hänvisas till vad lagrådet anfört vid 13: 6.

22 KAP.

5 §

Lagrådet:

Enligt det nytillkomna tredje stycket skall, om efter exekutiv försäljning medel avsatts som motsvarar pantbrevs belopp, inskrivningsmyndigheten på ansökan av fastighetens nye ägare utfärda nytt pantbrev på grundval av inteckningen. Det första pantbrevet skall därefter enligt vad vidare stadgas gälla endast rätten till de avsatta medlen. Innebörden av det i lagtexten använda uttrycket »medel avsatts» är något oklar. Närmast till hands ligger att antaga uttrycket syfta endast på sådan avsättning av medel varom 151 § UL — i såväl sin gällande som sin av lagberedningen i Utsökningsrätt VIII föreslagna lydelse — innehåller föreskrift. Möjligen kan dock uttrycket vara avsett att ha en mera vidsträckt innebörd och sålunda omfatta även medel som vid köpeskillingsfördelning tillagts borgenär men ännu inte lyfts av honom (159 § UL, jfr 160 § enligt lagberedningens förslag).

Den nya bestämmelsen har enligt vad som framgår av remissprotokollet tillkommit på tillskyndan av lagberedningen, som i bilaga till nyssnämnda betänkande med en skiss till ändringar i 6 kap. JB-förslaget upptagit en bestämmelse i ämnet (16 § andra stycket, betänkandet s. 272). Några motiv till bestämmelsen innehåller inte betänkandet, och i remissprotokollet anföres i den vägen endast, att om pantbrevet inte genast företes, det kan finnas behov för den nye ägaren att få ut ett nytt pantbrev.

I avsaknad av närmare motivering är det enligt lagrådets mening svårt att bedöma i vad mån det verkligen föreligger ett behov av en bestämmelse av

det slag det här gäller. Överblicken försvåras ytterligare av att man i dagens läge ännu inte vet, hur utsökningsreglerna kommer att utformas i de stycken som här är av betydelse. I sak torde emellertid redan nu kunna anmärkas, att förekomsten av två pantbrev, utfärdade på grundval av samma inteckning, synes kunna leda till komplikationer och att risk för obehöriga transaktioner med pantbreven inte kan uteslutas.

Lagrådet anser sig därför inte i nuvarande läge kunna tillstyrka bestämmelsen utan föreslår att den får utgå.

23 KAP.

2 §

Lagrådet:

I punkten 2 har orden »denna balk» utbytts mot »lag», vilket motiverats med att punkten har avseende bl. a. på upplåtelse av rätt till elektrisk kraft och att de bestämmelser angående sådan upplåtelse som åsyftas skall tagas upp i en särskild lag. Om i enlighet med lagrådets vid rubriken till 7 kap. gjorda hemställan ifrågavarande bestämmelser i stället upptages i själva balken, förfaller det anförda motivet för ändringen. Den grund för avslag på ansökan om inskrivning som angivits i punkten bör emellertid gälla även i fråga om upplåtelse enligt 1957 års lag om fiskearrenden (jfr 2 § nämnda lag). Lagrådet har därför ej någon erinran mot att förevarande punkt ändras enligt den nu föreliggande remissen.

Ur protokollet:

Ingrid Hellström

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 20 mars 1970.

Närvarande:

Statsministern PALME, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, HOLMQVIST, ASPLING, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, WICKMAN, MOBERG, BENGTSSON, NORLING, LIDBOM, CARLSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Geijer, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter lagrådets utlåtanden den 17 februari 1969 och den 20 februari 1970 över förslag till jordabalk.

Föredraganden redogör för lagrådets utlåtanden och anför.

Inledning

Lagrådet tar upp vissa frågor som gäller huvudinnehållet i JB och indelningen av balkens bestämmelser i kapitel. Sålunda ifrågasätter lagrådet, om det finns något behov av den i 15 kap. i det remitterade förslaget upptagna rättighetstypen samfällighetsrätt. Lagrådet förordar vidare att institutet rätt till elektrisk kraft — vilket i remissen den 19 september 1969 av följdlagstiftning till den nya jordabalken m. m. erhållit sin grundläggande reglering i särskild lag — i sin helhet regleras i JB och att i detta syfte ett nytt kapitel infogas i balken.

Beträffande först samfällighetsrätten saknar denna rättighetstyp motsvarighet i gällande rätt. Rättigheten syftar till att möjliggöra samverkan mellan fastigheter. Med stöd av bestämmelserna om samfällighetsrätt kan samverkande fastigheters ägare genom ömsesidigt privaträttsligt avtal med sakrättslig verkan förpliktas till prestationer för att åstadkomma och vidmakthålla en gemensam anläggning som är av stadigvarande betydelse för fastigheterna.

Lagrådet behandlar utförligt frågan om behovet av den föreslagna rättighetstypen. Utgångspunkten är en jämförelse mellan bestämmelserna om samfällighetsrätt och reglerna i lagen (1966: 700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA). Enligt denna lag kan genom förrättningsförfarande inrättas gemensamhetsanläggningar i väsentligen samma utsträckning och samma syfte som samfällighetsrätt. Det finns dock, påpekar lagrådet, ett

visst område inom vilket samverkan inte kan åstadkommas genom förrättning utan endast genom avtal. Lagrådet anser emellertid att värdet av att i sådana fall kunna åstadkomma samverkan genom upplåtelse av samfällighetsrätt är begränsat. Enligt lagrådets mening är nämligen de grundläggande bestämmelserna om samfällighetsrätt inte utformade så, att samfälligheten får fullt tillfredsställande stadga och trygghet. Förslagets svagheter anses inte helt kunna undanröjas utan att ingrepp sker i förslagets grunder. Sammanfattningsvis ifrågasätter lagrådet huruvida inte övervägande skäl talar för att, i de fall då gemensamhetsanläggning ej kan inrättas, den enskilde hänvisas till att som hittills lösa samverkansfrågor genom avtal utan stöd av särskild rättslig reglering.

I remissen den 11 februari 1966 uttalade min företrädare den uppfattningen att frågan huruvida samfällighetsrätten skall tas med i JB borde bedömas utifrån en jämförelse med reglerna i LGA. Han ansåg då att en samverkan mellan fastigheter i samfällighetsrättens form i många fall kunde erbjuda en smidigare lösning för parterna än en tillämpning av förrättningsförfarandet enligt LGA. Samfällighetsrätten syntes också erbjuda möjligheter att lösa vissa samverkansfrågor, som inte kunde beaktas inom ramen för LGA. Vad som därvid åsyftades var bl. a. möjligheterna att etablera samverkan även med byggnader på ofri grund.

I sistnämnda hänseende finns anledning att se saken annorlunda nu än när remissen avlämnades. I prop. 1970: 50 har har förslag lagts fram om ändring i LGA. Förslaget innebär följande. F. n. föreskrivs i 1 § första stycket sista punkten LGA att lagen inte gäller anläggning för vattenförsörjning eller avlopp. Denna begränsning i lagens tillämpningsområde föreslås nu upphävd såvitt gäller sådana mindre anläggningar som inte omfattas av lagen (1955: 314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. I samband härmed föreslås att byggnad eller annan anläggning på ofri grund skall kunna delta i gemensamhetsanläggning. Sedan denna ändring har genomförts kan inte längre göras gällande att institutet samfällighetsrätt har ett vidsträcktare tillämpningsområde än förfarandet enligt LGA. Därmed bortfaller onekligen ett väsentligt skäl för att införa samfällighetsrätten vid sidan av LGA.

Huvudskälet för att ta med samfällighetsrätten i JB var dock att proceduren vid tillskapande av samfällighetsavtal ansågs bereda stora fördelar genom att vara enkel, snabb och billig. Vad lagrådet anför ger i och för sig inte anledning till annan bedömning. Även i detta avseende har emellertid tillkommit nya omständigheter som gör att det finns anledning att se på frågan på ett annat sätt än förut.

LGA har varit i tillämpning under drygt tre år. Även om vissa svagheter i lagstiftningen har gett sig till känna, är erfarenheterna hittills av lagen mycket goda. LGA har visat sig vara ett ändamålsenligt instrument för samverkan mellan fastigheter. Som ett led i arbetet på följdlagstiftningen

till den föreslagna nya fastighetsbildningslagen pågår f. n. inom justitiedepartementet visst utredningsarbete angående LGA med sikte bl. a. på att förenhetliga skilda former för samverkan mellan fastigheter. Arbetet gäller i första hand en samordning av LGA, lagen (1939: 608) om enskilda vägar och bestämmelserna om dikning i vattenlagen (1918: 523) med regelsystemet i den nya fastighetsbildningslagen. Ett av målen för arbetet är att i möjligaste mån förenkla förfarandet framför allt beträffande tillkomsten av en gemensamhetsanläggning men också när det gäller att anpassa samfälligheten till ändrade förhållanden, exempelvis ändringar i fastighetsindelningen. En samordning med fastighetsbildningsverksamheten torde här komma att visa sig förmånlig.

Det anförda ger grund för antagande att LGA åtminstone på sikt kommer att erbjuda ett jämförelsevis enkelt och billigt förfarande för att åstadkomma samverkan mellan fastigheter. Härtill kommer att det resultat som uppnås genom tillämpning av LGA under alla förhållanden blir bättre än det som kan uppnås genom upplåtelse av samfällighetsrätt med hänsyn till den större stadga och trygghet som erhålls. Det kan därför ofta vara rimligt även för de enkla fallen att underkasta sig den omgång och de kostnader en förrättning enligt LGA för med sig. Om det i ett visst fall skulle te sig omotiverat för fastighetsägarna att föranstalta om förrättning enligt LGA har de, som lagrådet framhåller, alltid möjlighet att lösa frågan genom avtal utan stöd av rättslig reglering.

De nya omständigheter som sålunda tillkommit sedan förslaget med bestämmelser om samfällighetsrätt remitterades till lagrådet föranleder att skälen för att införa sådana bestämmelser vid sidan av LGA är väsentligt svagare nu än förut. Frågan om behovet av samfällighetsrätten bör också bedömas utifrån den i jordabalksförslaget klart deklarerade och på många sätt dokumenterade principiella inställningen att antalet rättighetstyper i möjligaste mån bör begränsas.

Mot bakgrunden av vad som sålunda har anförts har jag inte funnit skäl att ta upp samfällighetsrätten i JB. Detta föranleder att 15 kap. i det remitterade förslaget utgår samt att rubrikerna till 7 och 23 kap. och ett flertal paragrafer ändras.

I fråga om rätten till elektrisk kraft anför lagrådet att uppdelningen av lagmaterialet på JB och en särskild lag försvårar samordningen och överblicken av bestämmelserna. Motivet till den i det remitterade förslaget valda dispositionen var att rätten till elektrisk kraft i fortsättningen kommer att vara av mycket speciell karaktär. Den av lagrådet påpekade olägenheten av att bestämmelserna är uppdelade på JB och en särskild lag saknar med hänsyn härtill nämnvärd praktisk betydelse. Emellertid vinner man den fördelen, om bestämmelserna om rätt till elektrisk kraft infogas i JB, att utmönstrandet av samfällighetsrätten inte behöver föranleda att kapitelföljden ändras. Jag har därför stannat för att ta upp bestämmelserna i för-

slaget till lag om rätt till elektrisk kraft i ett särskilt kapitel i JB med rubriken rätt till elektrisk kraft. Kapitlet bör placeras efter 14 kap. och träda i stället för kapitlet om samfällighetsrätt i det remitterade förslaget. Jag ansluter mig till vad lagrådet anför angående utformningen av 2 § sista punkten i förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft. I övrigt finner jag ej anledning att godta de erinringar som lagrådet framför. I fråga om lydelsen av de till lagrådet remitterade bestämmelserna om rätt till elektrisk kraft och de närmare motiven till dem får jag hänvisa till remissen till lagrådet den 19 september 1969 av fråga om följdlagstiftning till den nya jordabalken m. m.

Vid sin granskning av det den 19 september 1969 remitterade förslaget till ändringar i och tillägg till JB erinrar lagrådet inledningsvis om att förslaget innebär att innehållet i den lagstiftning på exekutionsrättens område som kommer att grundas på lagberedningens betänkande Utsökningsrätt VIII (SOU 1968: 64) har föregripits i viss utsträckning. Lagrådet understryker, att en ytterligare översyn av hithörande delar av JB bör ske i samband med att de exekutionsrättsliga reglerna får sin definitiva utformning. Med anledning av vad lagrådet sålunda anför vill jag framhålla att min avsikt är att i samband med att förslag om lagstiftning på exekutionsrättens område framläggs ytterligare överväga de bestämmelser i JB som berörs av detta förslag.

1 KAP.

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 (jfr 1 kap. 5 § andra stycket i lagberedningens förslag och 16 § i det remitterade förslaget till promulgationslag). Av skäl som jag anfört 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.

Jag ansluter mig till lagrådets uppfattning att någon hänvisning till särskilda bestämmelser om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning ej är behövlig. Som lagrådet förordar bör därför *6 §* utgå ur förslaget.

2 KAP.

Vid sin granskning av det den 19 september 1969 remitterade förslaget föreslår lagrådet att bestämmelsen i *1 § andra stycket andra punkten* om undantag beträffande elektrisk starkströmsledning från regeln om servi-

tutsanläggnings egenskap av tillbehör till den härskande fastigheten får utgå. Frågan huruvida ledningar av detta slag skall utgöra fast eller lös egendom torde vara av relativt underordnad betydelse från kreditsynpunkt. Jag kan emellertid ansluta mig till lagrådets synpunkt att det kan vara fördelaktigt att låta kraftledningar på annans mark helt följa allmänna regler, dvs. att låta dem bli tillbehör till stationsfastigheten i den mån de innehas med servitutsrätt till förmån för denna fastighet. Jag biträder alltså lagrådets förslag.

I anslutning till *4 §* tar lagrådet upp den av SMR väckta frågan huruvida gårdstankar är att anse som byggnadstillbehör. Vad lagrådet anför föranleder mig att ytterligare beröra frågan något.

I remissen till lagrådet den 19 september 1969 anförde min företrädare att han kommit till den uppfattningen att gårdstankar inte är att anse som byggnadstillbehör, eftersom de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren. Enär sålunda tankarna redan enligt gällande rätt utgör lös egendom, var — ansåg min företrädare — någon ändring av lagen om vad som är fast egendom eller av JB inte påkallad.

Lagrådet understryker nu att frågan om innebörden av gällande rätt ankommer på rättstillämpningen att lösa och att uttalandena alltså främst har betydelse som motiv till den nya balkens regler.

Jag har självfallet ingen annan uppfattning än lagrådet i denna fråga. Jag vill bara slå fast att lagrådets uttalande innebär att lagrådet ej har någon erinran mot min företrädares i remissen framförda åsikt att gårdstankar enligt JB-förslaget i föreliggande lydelse inte utgör byggnadstillbehör.

Med hänsyn till vad lagrådet anför anser jag mig inte böra vidhålla förslaget om förtydligande av *5 §*.

3 KAP.

Vid remissen till lagrådet anfördes att den i lagberedningens förslag förekommande beteckningen granne i det remitterade förslaget bytts ut mot andra formuleringar, som torde klargöra vad som avses i varje särskilt fall. Det tillades samtidigt — närmast i anslutning till 1 § — att förslaget inte besvarade frågan vem som har rätt att föra talan vid domstol med anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållande eller mot vem en 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 de av lagrådet föreslagna jämkningarna i *2 §* och *3 § tredje stycket*. Dessa bestämmelser torde lämpligen kunna ta sikte på sådana fall där fråga endast är om förhållandet mellan ägarna till de angränsande fastigheterna. Frågan i vad mån de kan tillämpas i andra fall får lösas i praxis.

På ett annat sätt ligger det enligt min mening till i fråga om det ansvar för skador som enligt *3 § första stycket* kan åvila en fastighetsägare till följd av grävning eller liknande arbete på hans mark. I den mån fastighetsägaren själv utfört arbetet är han givetvis skadeståndsskyldig och likaså bör han svara för försumlighet hos arbetstagare som han anlitat för arbetets utförande. Ofta torde det emellertid röra sig om arbeten av sådan art och omfattning att fastighetsägaren i stället för att själv ombesörja att arbetet utförs föredrar att anlita en självständig medhjälpare, en entreprenör. Vid remissen till lagrådet anfördes att fastighetsägaren inte kunde befria sig från skyldigheten att vidta behövlig skyddsåtgärd genom att överlåta arbetets utförande till annan och att även i den mån skada eljest uppkom till följd av bristande omsorg han hade att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kunde tillräknas. Lagrådet uttrycker tvekan om lämpligheten av att lagfästa en allmängiltig regel om fastighetsägares ansvar för entreprenörs försummelse i här avsedda fall. Lagrådet anser att frågan bör lösas i ett större skadeståndsrättsligt sammanhang och pekar på att ett särskilt förslag om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar, vilket reglerar bl. a. den nu föreliggande frågan, är efter remissbehandling beroende på Kungl. Maj:ts prövning. Vad det sistnämnda förslaget angår så kommer jag emellertid inte att föreslå att någon generell regel om ansvar för självständig medhjälpare tas upp i en ny skadeståndslag. Något hinder från denna synpunkt att i balken ta upp en regel om fastighetsägares ansvar för självständig medhjälpare föreligger därför inte. Ej heller i övrigt kan jag finna några avgörande skäl som talar emot en sådan regel, vilken vunnit stöd i praxis och gäller ett så speciellt rättsområde som det här är fråga om. Jag vidhåller därför förslaget men har gjort vissa förtydliganden i lagtexten så att avsikten med förslaget framgår bättre.

Som lagrådet framhåller bör *6 §* kompletteras med en regel som ger länsstyrelsen möjlighet att utbetala nedsatt belopp direkt till fastighetsägaren i stället för att fördela det mellan inteckningshavarna. En sådan regel har fogats till första stycket.

4 KAP.

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 beskaf-

fenhet 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 förslagna 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 köparens anspråk på rättelse kan läggas inte bara vad som är att betrakta som utfästelser 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.

Lagrådet tar under *1 §* upp till behandling kravet på att köpeskillingen skall anges. Enligt lagrådets mening framgår innebörden härav inte klart i det remitterade förslaget.

Som anfördes vid remissen till lagrådet erbjuder bestämmandet av köpeskillingens belopp i regel inte några svårigheter. I remissen framhölls emellertid att det ibland kunde råda tvekan härom och som exempel nämndes att köparen utfäst sig att erlägga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmandet av köpeskillingens storlek ansågs närmast vara av skatterättslig natur. Någon anledning ansågs därför 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 tillfyllest, om i köpehandlingen tas upp grunderna för beräknandet 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 beräknande tillräckligt noggrant redovisas i köpehandlingen. Jag delar också lagrådets uppfattning att i fråga om avtal, varigenom tillsammans med fast egendom överlåts också lösören eller annan lös egendom, den del av köpeskillingen som avser den fasta egendomen inte behöver särskilt anges. Jag har därför ingen erinran mot att lagtexten på denna punkt förtydligas på sätt lagrådet föreslår. Jag biträder vidare lagrådets vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget framförda förslag att 1 § tredje stycket sista punkten skall utgå.

7 § har getts samma lydelse som 1 § första stycket lagen (1968:579) med vissa bestämmelser om förvärv av område av fastighet. Om förrättningen inte är avslutad vid utgången av sexmånadersfristen skall den enligt ordalagen alltså »verkställas på grundval av köpet». Så blir fallet om förrättningsmannen då fått kännedom om att en gjord ansökan avser ett visst köp eller att ett område som redan är föremål för fastighetsbildningsförrättning blivit försålt. I båda fallen åligger det förrättningsmannen att infordra köpehandlingen och lägga denna till grund för förrättningen. Med den föreslagna lydelsen kommer tydligare att framgå att köpehandlingen inte ovillkorligen måste ha getts in till förrättningsmannen innan sexmånadersfristen löpt ut.

I *9 §* bör i förtydligande syfte anges också det fallet att köp avser mark som är samfälld för flera fastigheter.

Grunden till upptagandet i balken av regeln i *10 § tredje stycket* om ansvaret för avgifter som utgår för fastigheten utgör den avtalspraxis som utbildat sig rörande fördelningen av betalningsskyldigheten för sådana avgifter kontrahenterna emellan. Regeln bör därför ha ett tillämpningsområde som nära överensstämmer med rådande avtalspraxis. Denna torde i huvudsak ta sikte på den typ av avgifter som enligt lagrådets mening bör omfattas av regeln, nämligen sådana periodiska avgifter som åtnjuter förmånsrätt i fastigheten och sådana för vilka fastighetsägaren i denna sin egenskap svarar utan särskilt åtagande. Jag ansluter mig till lagrådets

uppfattning och delar även lagrådets åsikt att begränsningen kan anges genom uttrycket att avgiften »utgår för fastigheten».

Beträffande *19* och *20 §§* har jag redan anfört i anslutning till reglerna om formkravet för utfästelser av säljaren rörande fastighetens beskaffenhet, att jag delar lagrådets uppfattning att ett uppgivande av formkravet för utfästelser måste leda till att säljarens ansvar utvidgas till att avse även omständigheter, som inte kan anses innefatta utfästelser. Också sådana omständigheter kommer alltså i betraktande vid bestämmandet av avtalets innehåll. Säljaren får svara för avvikelser från det innehåll avtalet sålunda äger. Med en sådan ansvarighetsregel saknas anledning att vid sidan därav uppställa en regel som ger köparen en direkt på lagen grundad rätt att kräva rättelse under hänvisning till normal standard. Hänsyn till normal standard kan i stället tas vid bestämmandet av avtalets innehåll. Jag har därför ingen erinran mot att 19 och 20 §§ arbetas samman och utformas på sätt lagrådet föreslår. Jag finner naturligt att det närmande till reglerna rörande köp av lös egendom som sålunda sker kommer att gälla också bestämmelserna angående köparens rätt till skadestånd.

5 KAP.

Vid *2 §* anför lagrådet att den ersättningsskyldighet som enligt lagrummet åvilar avträdaren inte bör vara undantagslös utan att visst utrymme bör finnas att kunna ta hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Jag har ingen erinran mot att införa en möjlighet till sådant hänsynstagande. Fortfarande bör dock ersättningsskyldighet vara huvudregeln, från vilken undantag får göras endast när det med hänsyn till omständigheterna inte är obilligt.

Lagrådet föreslår vid *5 §* en ordning enligt vilken de tvistefrågor som kan uppstå rörande avträdarens rätt att bortföra vad han kostat på egendomen och tillträdarens rätt att lösa in detta kan lösas inom ramen för en och samma rättegång. Bestämmelserna blir med denna ordning enklare och någon olägenhet synes inte vara förenad därmed. Jag godtar därför lagrådets förslag.

6 KAP.

Vid granskningen av remissen den 19 september 1969 anför två ledamöter av lagrådet att regler om panträtt på grund av vilandebevis bör tas upp i 6 kap. Ledamöterna ger också anvisning på hur sådana regler skall kunna utformas.

Som anförts i remissprotokollet skall givetvis vilandebevis kunna användas till upplåtelse av panträtt. Borgenärens rätt på grund av innehavet av vilandebeviset blir villkorad av att inteckning beviljas. Panträtt kommer till stånd i och med beviljandet. Att detta är lagförslagets innebörd torde vara uppenbart och kräver enligt min mening inte någon uttryck-

lig regel. Skall man därutöver reglera det rättsförhållande som uppkommer när vilandebevis används, krävs, som jag ser det, relativt utförliga bestämmelser, om dessa skall bli till någon verklig vägledning. Jag anser inte att sådana bestämmelser är motiverade av något praktiskt behov.

1 och *2 §§*. Om vid gemensam inteckning berörda fastigheter ägs av skilda personer, fordras att samtliga fastighetsägare medverkat till upplåtelsen för att panträtt i fastigheterna skall komma till stånd. Lagrådet uppehåller sig utförligt vid det rättsläge som uppstår, om någon av fastighetsägarna inte har biträtt pantförskrivningen. Frågan är huruvida pantförskrivningen i sådant fall är helt utan verkan eller om den kan få betydelse beträffande fastighet vars ägare medverkat vid pantförskrivningen. Lagrådet kommer fram till att avgörande vikt måste fästas vid de exekutionsrättsliga reglernas utformning. Om dessa regler medger att borgenär kan fordra betalning ur endast någon av de gemensamt intecknade fastigheterna och inte behöver dra in övriga fastigheter i det exekutiva förfarandet, talar enligt lagrådets mening övervägande skäl för ståndpunkten att om samtliga fastigheters ägare inte medverkat vid pantförskrivningen denna får verkan beträffande fastighet vilkens ägare deltagit vid förskrivningen. Lagrådet anför att vid det slutliga ställningstagandet till de exekutionsrättsliga reglerna får övervägas om en sådan partiell pantförskrivning kan förenas med ordalagen i 1 § eller om ett förtydligande av lagrummet bör ske.

Till det sagda kan anföras att enligt gällande utsökningslag borgenär har rätt att begära exekutiv försäljning av endast någon av flera gemensamt intecknade fastigheter och att det föreliggande förslaget till exekutionsrättslig lagstiftning inte innebär någon ändring i detta avseende. I remissen till lagrådet den 11 februari 1966 anfördes att en ofullständig pantförskrivning av det slag som nu berörs medför att panträtt kommer till stånd i sådan fastighet, vars ägare medverkat vid upplåtelsen, men att panträtten i sådant fall gäller inom ramen för vad som enligt reglerna om fördelning av inteckningsansvar mellan gemensamt intecknade fastigheter kan tas ut ur fastigheten. Jag finner inte anledning att nu frångå denna ståndpunkt. Min företrädare ansåg att ståndpunkten var förenlig med ordalagen i 6 kap. Jag delar denna uppfattning.

Som lagrådet anför vid *3 §* berörs inte i remissen det fallet att borgenär fått flera pantbrev som pant för en fordran eller att ett pantbrev lämnats som pant för flera fordringar hos samme borgenär. Lagrådet anser att det ligger närmast till hands att, om annat inte framgår av pantförskrivningen, låta borgenären få bestämma, hur pantbrev skall tas i anspråk, och således ge honom möjlighet att utnyttja pantbrevets belopp och tillägg i den för honom förmånligaste ordningen. Jag vill inte förneka att denna tolkning av det remitterade förslaget är riktig. När det gäller det första av de båda av lagrådet anförda fallen anser jag emellertid att det stämmer

bättre överens med förslagets grundtankar att betrakta pantbreven som en enhet. I enlighet med lagrådets uppfattning fordras en uttrycklig lagregel för att en sådan ordning skall uppnås. Denna regel bör begränsas till det fallet att pantbreven i företrädesordningen följer omedelbart efter varandra eller att de har lika rätt. Jag föreslår att till paragrafen fogas ett nytt stycke av innehåll att, om flera pantbrev utgör pant för samma fordran och om inteckningarna medför företrädesrätt i obruten ordning, bestämmelserna i första stycket om pantbrevets belopp avser pantbrevens sammanlagda belopp.

Regeln förutsätter för sin tillämplighet att pantbreven i företrädeshänseende inte är skilda från varandra av annan inskrivning och att ej heller annat pantbrev har lika rätt som något av de aktuella pantbreven. Om exempelvis i företrädesordningen finns en inteckning A, en nyttjanderätt, en inteckning B, en inteckning C och därefter två inteckningar D och E med lika rätt samt borgenären innehar pantbreven A, B, C och E som pant för sin fordran, innebär regeln att A och E behandlas som skilda pantbrev medan däremot B och C betraktas som en enhet.

Jag biträder lagrådets uppfattning att *10 §* är onödig och kan utgå. Detta innebär inte någon saklig ändring.

Beträffande regeln i *17 §* om bestämmande av ansvarsfördelningen vid gemensam inteckning efter fastigheternas taxeringsvärden uppehåller sig lagrådet vid det förhållandet att det till grund för taxering liggande fastighetsbegreppet f. n. inte sammanfaller med det civilrättsliga. Lagrådet anför att, om det ej kan påräknas att det vid balkens ikraftträdande finns bestämmelser om taxeringsvärde som anger vad som inbegrips under det civilrättsliga fastighetsbegreppet, ansvarsfördelningen bör regleras på annat sätt än som föreslås i paragrafen.

Den av chefen för finansdepartementet tillsatta utredningen om det skatterättsliga fastighetsbegreppet har ännu ej slutfört sitt uppdrag. Det är inte möjligt att nu överblicka vilket resultatet kan bli av utredningsarbetet i det nu aktuella hänseendet. Om — vilket är det troliga — den bristande överensstämmelsen mellan de båda fastighetsbegreppen kommer att bestå, blir regeln om bestämmande av ansvarsfördelningen efter taxeringsvärde mindre följdriktig. Med hänsyn till den funktion regeln har är emellertid detta förhållande av ringa praktisk betydelse. Det ställer sig också svårt att finna någon annan lämpligare grund för ansvarsfördelningen. En utväg skulle vara att behålla möjligheten att i inteckningsärendet ange särskilda värden till grund för ansvarsfördelningen. Det finns emellertid anledning att tro att en sådan möjlighet liksom hittills varit fallet inte kommer att utnyttjas. På det stadium då den gemensamma inteckningen beviljas finns ju inga särintressen i fastigheterna som det kan finnas anledning att skydda genom utsättande av särskilda värden. Därtill kommer att en reglering av ansvarsfördelningen genom utsättande av sär-

skilda värden inte skulle stå till buds i de fall när inteckningsgemenskapen uppstår vid delning av fastighet. Jag vidhåller därför den lösning av problemet som tagits upp i det remitterade förslaget.

Lagrådet förordar att *17* och *18 §§* får bilda ett avsnitt med rubriken Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar och att detta avsnitt tas upp omedelbart före avsnittet Vissa bestämmelser om inteckning och pantbrevs giltighet. Jag biträder detta förslag.

7 KAP.

I fråga om de bestämmelser i förevarande kapitel som har anknytning till exekutionsrätten och behandlingen av institutet rätt till elektrisk kraft hänvisar jag till inledningen.

Beträffande *1 §* föreslår lagrådet ett förtydligande av första stycket. Jag anser inte att den föreslagna ändringen är behövlig. I fråga om vad lagrådet i övrigt anför under paragrafen får jag hänvisa till 14: 1.

Lagrådet föreslår att den längre maximitiden i *5 § första stycket* i fråga om mark utom stadsplan skall gälla för sådan mark även när mark inom stadsplan ingår i samma upplåtelse. En sådan ordning ger visserligen som lagrådet påpekar upphov till vissa svårigheter. Jag delar emellertid lagrådets uppfattning att dessa inte är värre än att de lätt löses i praktiken. Med hänsyn härtill och då förslaget onekligen har bestämda fördelar i övrigt biträder jag förslaget. Som lagrådet vid granskningen av remissen den 19 september 1969 anför bör i stället för ordet mark användas uttrycket fast egendom.

Bestämmelserna i *5 § tredje stycket sista punkten* bör som lagrådet anför äga tillämpning också i fråga om fiskearrende. Även *8 § andra stycket* bör äga tillämpning på sådant arrende. De nu angivna bestämmelserna har jämkats i enlighet med vad som sagts nu.

I fråga om *10—16 §§* förordar lagrådet en genomgripande omdisposition av förslaget. Utgångspunkten för lagrådets ställningstagande är följande. Bestämmelserna i JB om rättighets bestånd vid överlåtelse av fastighet förutsätter att rättighet som upplåtits i fastigheten ej gäller mot den nye ägaren. Från denna grundsats görs sedan ett flertal mycket omfattande undantag. I detta sammanhang är det två undantag som har betydelse, nämligen att upplåtelse av rättighet gäller mot den nye ägaren, om upplåtelsen förbehållits vid överlåtelsen eller om den nye ägaren vid överlåtelsen var i ond tro i fråga om upplåtelsen.

Lagrådet påpekar nu att det föreligger ett inre samband mellan regeln att en rättighet skall bestå vid ond tro hos den nye ägaren och föreskriften om verkan av förbehåll om rättighetens bestånd. Förbehållet medför nämligen, anför lagrådet, att den nye ägaren ej är i god tro och kan sägas vara endast ett av de sätt på vilka den nye ägarens goda tro rubbas. Lagrådet anser att det är oegentligt att, som skett i förslaget, ta upp förbehållsfallen

som en särskild grupp vid sidan av ondtrosfallen. Slutsatsen blir att regler om förbehåll helt bör uteslutas ur jordabalken.

Jag delar givetvis lagrådets syn på sambandet mellan reglerna om ond tro och om förbehåll som grund för ny ägares bundenhet av rättighet. Däremot ställer jag mig tveksam till om detta samband bör leda till att reglerna om förbehåll tas bort.

Till en början bör anmärkas att förslaget är utformat så att förbehållsfallen är undantagna från ondtrosregelns tillämpningsområde. Det är alltså inte så att de båda reglerna i något hänseende avser samma fall. Viktigare är emellertid att man kan känna sig tveksam, om rättsverkan av den onda tron är lika vidsträckt som av förbehållet. Lagrådet tar själv upp frågan i anslutning till diskussionen av om en ondtrosregel över huvud taget bör införas. Lagrådet uttalar sålunda att när förbehåll om en rättighets bestånd görs det är naturligt att anse förbehållet gälla rättigheten sådan den verkligen är, även om förbehållet utformats så att den nye ägaren inte därigenom fått vetskap om upplåtelsens omfattning i alla dess detaljer. Vanskligare synes vara, anför lagrådet, att ange i vad mån den nye ägaren är bunden, när bundenheten grundas på hans onda tro och han fått kännedom om upplåtelsen i visst avseende men ej i andra. Det synes mig tveksamt, om det kan vara lämpligt att utsträcka denna eventuella oklarhet i fråga om ondtrosregelns verkningar till att avse även de fall då enligt förslaget förbehåll skulle föreligga.

Enligt förslaget är den som överlåter fastighet skyldig i förhållande till rättighetshavare att göra förbehåll om upplåtelse vid överlåtelsen. Försummar överlåtaren detta, blir han skadeståndsskyldig, om rättigheten faller bort till följd av försummelsen. Enligt lagrådet leder dess förslag till att förbehåll ej heller skall fordras för att överlåtaren skall undgå skadeståndsansvar. I stället föreslår lagrådet att en upplysningsskyldighet införs för upplåtaren. Av redaktionella skäl vill lagrådet göra åtskillnad mellan regler med sakrättsligt innehåll och regler med obligationsrättsligt innehåll. Bestämmelsen om upplysningsskyldigheten hänförs till det obligationsrättsliga sammanhanget. Detta kan emellertid enligt min mening föranleda viss oklarhet. Även om regeln om upplysningsskyldigheten primärt är av obligationsrättslig karaktär kan givetvis inte undgås att upplysningen får sakrättsliga verkningar. I själva verket är det ju dessa verkningar som skall uppnås genom upplysningen. Det torde emellertid inte vara helt klart vilka verkningarna blir, särskilt mot bakgrunden av lagrådets egna uttalanden angående förbehållets resp. den onda trons sakrättsliga verkningar. Enligt det remitterade förslaget utgör förbehållet i normalfallet grundvalen för den nye ägarens bundenhet av en rättighetsupplåtelse och samtidigt är det genom förbehållet som överlåtaren undgår skadeståndsansvar. Enligt min mening ligger häri en klarhet i regelsystemet som inte uppnås med lagrådets förslag.

Ett särskilt skäl att behålla regeln om förbehåll är att man därigenom anknyter till det bruk som f. n. råder. Regeln stämmer också systematiskt bättre överens med den underförstådda grundregeln att vid överlåtelse av fastighet tidigare upplåten rättighet inte gäller mot den nye ägaren.

På de skäl som jag nu har anfört kan jag inte biträda lagrådets förslag att regler angående förbehåll utesluts ur JB. Detta för med sig att andra därmed sammanhängande ändringsförslag som rör 10—16 §§ inte heller lämpligen bör genomföras. Sålunda anser jag inte att reglerna i 12 § om tilläggs- och ändringsöverenskommelser, vilka har motsvarighet i gällande rätt (2: 29 och 3: 29 andra stycket NJL), bör slopas. Beträffande 13 § biträder jag däremot lagrådets förslag. Som lagrådet anför bör första stycket inte vara tillämpligt på en ändring i upplåtelseavtalet som avser annat än en förlängning av upplåtelsetiden. I likhet med lagrådet anser jag att det i andra stycket i det remitterade förslaget angivna kravet på att rättighetshavaren inte får ha avträtt fastigheten kan slopas. Beträffande 14 § andra stycket får jag hänvisa till vad som anförs under rubriken till 8 kap.

I anslutning till *17—19 §§* föreslår lagrådet ett flertal ändringar och förordar därjämte att bestämmelserna omgrupperas. Förslagen är välmotiverade och leder till förenklingar. Jag anser mig därför i allt väsentligt böra godta förslagen, dock med den ändring som föranleds av mitt nyss angivna ställningstagande till reglerna om förbehåll.

I anslutning till *24 §* uttalar lagrådet farhågor för att reglerna i första stycket kan komma att leda till mindre tillfredsställande resultat i vissa fall, om inte undantag medges i fråga om vissa rättighetstyper. Enligt min mening är de farhågor som lagrådet uttalar överdrivna. Något praktiskt behov av undantagsregler har inte gjort sig gällande. Jag anser därför att någon särskild reglering för dessa mycket speciella situationer inte är påkallad.

Vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget har lagrådet i anslutning till *28 § första stycket* närmare utvecklat synpunkter på den i lagrummet behandlade frågan om fastighetsreglerings inverkan på upplåten rättighet. Jag biträder i sak vad lagrådet anför och föreslår att paragrafen får den lydelse som förordas av lagrådet. Bestämmelsen om uppsägningsskyldighet i 12 kap. 29 § andra stycket har flyttats över till denna paragraf och tagits upp som en sista punkt i andra stycket.

8 KAP.

Lagrådet tar inledningsvis upp frågan om dispositionen av arrendebestämmelserna. Tre av lagrådets ledamöter anser att den systematik som valts i det remitterade förslaget i princip inte ger anledning till erinran. En ledamot föreslår en disposition som närmare ansluter sig till NJL. Vad

som sålunda förekommit ger mig inte anledning att frångå huvuddragen i den disposition som ligger till grund för det remitterade förslaget.

Kritik riktas även mot fördelningen av bestämmelserna mellan å ena sidan 8 kap. och å andra sidan 9—11 kap. Lagrådet finner mindre lämpligt att i 8 kap. har tagits upp inte bara regler som är gemensamma för samtliga arrendeformer utan även i betydande utsträckning regler som gäller endast viss eller vissa arrendeformer.

Skälet till att i 8 kap. tagits upp även bestämmelser som inte är gemensamma för samtliga arrendeformer är att man därigenom undviker tyngande upprepningar av bestämmelser i de följande kapitlen eller hänvisningar mellan kapitlen. Viss hänsyn till sammanhanget mellan bestämmelserna har också tagits. Jag anser att dessa motiv alltjämt är bärande. Jag vill vidare erinra om att också 7 kap., som innehåller de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft, innehåller regler som i vissa fall gäller alla de rättigheter som avses med kapitlet och i andra fall bara viss eller vissa av rättigheterna. En fördel med den valda dispositionen är också att man därigenom kan undgå att ta upp arrendeformen lägenhetsarrende — vilken har förhållandevis liten betydelse sedan instituten bostadsarrende och anläggningsarrende brutits ut till särskild reglering — i ett kapitel för sig.

Emellertid är det befogat att vidta vissa jämkningar i det remitterade förslaget i syfte att minska de olägenheter som lagrådet påtalar. Sålunda biträder jag lagrådets förslag att överföra bestämmelserna i 5 § i det remitterade förslaget till de följande arrendekapitlen. I samband härmed bör bestämmelserna i 4 och 6 §§ omdisponeras. I förevarande kapitel bör inte heller tas upp någon motsvarighet till 15 § i det remitterade förslaget. Bestämmelsen bör jämte motsvarande bestämmelse i 12 kap. (12: 29 första stycket) föras över till 7 kap. och tas upp som ett andra stycke i 14 §. Vidare bör bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten inte tas upp i 8 kap. I fråga om jordbruksarrende bör bestämmelserna föras över till 9 kap. När det gäller lägenhetsarrende fyller de i 8: 19 andra och tredje styckena upptagna undantagsreglerna knappast någon praktisk funktion. Jag föreslår därför att några överlåtelseregler inte tas upp i fråga om lägenhetsarrende. Utöver vad som sagts nu har den redaktionella jämkningen vidtagits att bestämmelserna i 28 § om retentionsrätt flyttats till 26 § för att där bilda ett nytt andra stycke.

Lagrådet förordar i anslutning till *4 § andra stycket* i det remitterade förslaget att det skall finnas möjlighet för parterna att låta annan fardag gälla än den 14 mars. Detta innebär att avtalsfrihet skulle gälla bl. a. i fråga om tidpunkten för avtalets upphörande vid förverkande eller när avtalet sägs upp av annan orsak som ger part rätt att frånträda avtalet. En sådan ordning anser jag mig inte kunna biträda. Jag föreslår därför att ingen ändring görs i det remitterade förslaget i detta avseende. Regeln hindrar inte jord-

ägare och arrendator från att i en uppkommen tvist träffa avtal om tidpunkten för avtalets upphörande när arrendet avträds i förtid. Det bör tilläggas att regeln givetvis inte heller begränsar parternas möjligheter att i arrendeavtalet bestämma vilken slutdag som skall gälla för avtalet.

Jag finner inte skäl att i enlighet med vad en ledamot av lagrådet förordar föreslå någon regel om uppskov med tillträde eller avträde av arrendeställe, om tillträdet eller avträdet enligt lag eller avtal skall ske på lördag.

Avfattningen av *8 §* har ändrats med hänsyn till det förslag om delgivningslag som har lagts fram genom prop. 1970: 13.

Beträffande *9* och *13 §§* anser jag mig inte böra godta lagrådets förslag.

En ledamot av lagrådet förordar att bestämmelserna i *18 §* görs tillämpliga på jordbruksarrende. Detta skulle innebära att jordägaren ej längre skulle ha rätt att säga upp arrendeavtalet, om arrendatorn efter tillträdet skulle gå i konkurs. Förslaget är ägnat att minska jordägarens möjligheter att få ut arrendeavgiften vid arrendatorns konkurs. Sannolikt skulle följden bli att jordägare i större utsträckning skulle fordra säkerhet för arrendeavgiften. Någon egentlig fördel för arrendatorerna skulle därför ej heller uppnås. Jag anser mig inte kunna biträda förslaget.

Jag anser mig inte heller kunna biträda vad en ledamot av lagrådet anför i anslutning till *19 §* i fråga om arrenderättens övergång genom familje- eller associationsrättsliga förvärv.

Lagrådet föreslår att bestämmelserna i *22 §* om att egendom som tillhör arrendatorn men som inte förs bort från arrendestället inom tre månader från avträdet skall tillfalla jordägaren utan lösen kompletteras med att arrendatorn skall anmanas att bortföra egendomen och att tidsfristen skall räknas från anmaningen. Jag biträder detta förslag och förordar även den av lagrådet föreslagna lydelsen. Av ordalagen framgår att anmaningen kan ges först sedan avträde skett. Anmaningen måste givetvis innehålla uppgift om vilken egendom som lämnats kvar på arrendestället.

Vad en av lagrådets ledamöter anför vid *23 §* om olovlig jakt m. m. som förverkandegrund föranleder mig inte att frångå det remitterade förslaget.

Enligt min mening saknas anledning att ge *25 §*, som utformats efter förebild av motsvarande bestämmelse vid hyra, annan avfattning än som upptagits i det remitterade förslaget.

Beträffande *32 §* förordar tre av lagrådets ledamöter den sakliga ändringen att klandertalan skall tillåtas också i fråga om arrendenämnds beslut i ärenden om förhandsprövning enligt 9: 18 av fråga om jordägarens byggnadsskyldighet och enligt 9: 21 första stycket av fråga om arrendatorns rätt till ersättning om han verkställer ny täckdikning. Samma ledamöter förordar därjämte att sådana ärenden skall kunna fullföljas till hovrätt och högsta domstolen. Enligt den fjärde ledamoten borde möjligen talan få föras mot arrendenämndens beslut genom besvär hos fastighetsdomstolen medan däremot vidare fullföljdsrätt borde vara utesluten.

Till grund för de förfaranderegler som föreslagits i lagrådsremissen ligger en önskan att få till stånd en ordning som medger ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av arrendefrågor utan att rättssäkerheten äventyras. Med utgångspunkt i detta har fullföljdsrätten begränsats i viss utsträckning. Hur gränsdragningen skall ske mellan den grupp av ärenden beträffande vilka en mer eller mindre långtgående fullföljdsrätt bör finnas och de ärenden i vilka arrendenämndens beslut inte bör få klandras kan vara föremål för olika uppfattningar. För egen del finner jag de av lagrådet anförda skälen för att klanderrätt skall föreligga även beträffande arrendenämnds beslut i fråga som avses i 9: 18 eller 9: 21 första stycket vara övertygande. Jag tillstyrker därför förslaget i den delen. Däremot anser jag det inte lämpligt att part tillåts fullfölja talan mot fastighetsdomstolens dom i frågor som nu avses.

I *33 §* tas forumbestämmelser för arrendetvister upp. Enligt lagrådet saknas anledning ge Kungl. Maj:t befogenhet att föreskriva avvikelse från bestämmelserna om specialforum.

Regeln har utformats efter förebild av motsvarande bestämmelser vid hyra (jfr 3: 72 NJL). I motiven till dessa uttalade dåvarande departementschefen bl. a. att sådant förordnande som avsågs med paragrafen i regel måste ges, när Kungl. Maj:t förordnar att viss hyresnämnd skall ha annat område än länet (prop. 1967: 141 s. 243). Beträffande både arrendenämnd och hyresnämnd kan Kungl. Maj:t enligt förevarande förslag bestämma att annat område än län skall utgöra verksamhetsområde för nämnden (jfr 8: 30 och 12: 69). Behov av en bestämmelse som öppnar möjlighet för Kungl. Maj:t att föreskriva avvikelse från forumreglerna i denna paragraf föreligger således alltjämt. Jag kan därför inte biträda lagrådets ändringsförslag.

9 KAP.

Enligt min mening blir lagtexten mera lättillgänglig, om kapitlet inleds med en definition på arrendetypen i likhet med vad som föreslås i fråga om 10 och 11 kap. Jag kan därför inte godta lagrådets förslag att *1 §* skall utgå.

En ledamot av lagrådet föreslår att arrenden som avses i *2 § andra stycket* skall ges benämningen gårdsarrende och att arrendetypen skall definieras på annat sätt än som skett i det remitterade förslaget. Jag kan inte ansluta mig till vad som sålunda anförts.

I *9 §* tas bestämmelser upp om villkoren för det fortsatta arrendet vid förlängning av arrendeavtal enligt 8 §. I fråga om första stycket föreslår lagrådet den sakliga ändringen att arrendeavtal inte skall kunna förlängas tvångsvis med mer än fem år i sänder. Vad som åberopas till stöd för ändringsförslaget i denna del föranleder mig dock inte att frångå det remitterade förslaget. Däremot biträder jag lagrådets förslag till jämkning i formellt hänseende av första stycket.

Medan första stycket innehåller bestämmelser om arrendevillkoren i det fall förlängning av avtal sker tvångsvis, tas i andra stycket upp bestäm-

melser om arrendevillkoren när överenskommelse träffas mellan avtalsparterna om förlängning av avtalet efter det att uppsägning skett enligt 8 §. Lagrådet föreslår att avtalsfriheten begränsas i större utsträckning än som har angetts i remissprotokollet. Lagrådets ståndpunkt är att alla tvingande regler i lagen skall gälla oavsett vad som överenskommes. Förslaget bör enligt lagrådets mening genomföras även i fråga om bostadsarrende och hyra. För egen del anser jag att lagrådet har anfört bärande skäl för sitt förslag. Andra stycket bör därför utformas i överensstämmelse med vad som lagrådet förordar. Regeln blir tillämplig på bostadsarrende på grund av hänvisningen i 10:6. Jag kommer vidare att föreslå samma ändring av motsvarande bestämmelse vid hyra (12:48).

Beträffande *14 §* hemställer en av lagrådets ledamöter att bestämmelsen får utgå helt, medan de övriga ledamöterna endast förordar vissa ändringar. Sålunda föreslås bl. a. att ersättningen till arrendatorn skall kunna bestämmas till ett lägre belopp än som motsvarar ett års arrendeavgift, om arrendatorns förlust skulle befinnas understiga sistnämnda belopp. Den schablonregel som tagits upp i det remitterade förslaget anses i vissa fall kunna bli oskäligt betungande för jordägaren.

Vad som anförs till stöd för att bestämmelsen skall utgå ger mig inte anledning att frångå det remitterade förslaget. Vad därefter gäller den föreslagna schablonberäkningen av ersättningsbeloppet har förslaget obestridliga fördelar. I jämförelse med dessa får de av lagrådet påtalade nackdelarna anses väga lätt. Anledning saknas enligt min mening att frångå det remitterade förslaget i denna del. Däremot biträder jag det förslag till jämkning i förtydligande syfte av första stycket som lagrådet förordar och som innebär att det kommer till uttryck i lagtexten att bestämmelserna avser inte bara förvärv enligt lagen (1917:189) om expropriation utan också andra liknande tvångsförvärv, exempelvis sådana som sker med stöd av byggnadslagstiftningen.

I fråga om *18 §* förordar lagrådet ett flertal ändringar. Bl. a. föreslås en utvidgad rätt för arrendatorn att få nedsättning av arrendeavgiften och att säga upp avtalet. Förslaget härom anser jag vara välgrundat och förordar att en bestämmelse tilläggs med det innehåll lagrådet förordar. Övriga ändringsförslag som lagrådet lägger fram i anslutning till paragrafen är närmast av redaktionell natur, och jag har inte någon erinran mot att de vidtas. Bestämmelserna vinner härigenom i klarhet. Jag delar lagrådets mening att det, trots att möjlighet öppnas nu att anföra klander mot arrendenämndens beslut i ärenden enligt denna paragraf, inte bör meddelas bestämmelser, enligt vilka arrendenämnden skulle kunna lämna tillstånd för arrendatorn att utföra arbetet utan att beslutet i ärendet vunnit laga kraft. I anslutning till paragrafen anför en ledamot av lagrådet, att det kan komma att förflyta betydande tid mellan arrendenämndens beslut och den dag då arbetet kan påbörjas och slutföras. Det kan därför inträffa att det kostnadsbelopp som nämnden fastställt inte täcker de verkliga kostnaderna Med hänsyn till vad

som sålunda anförts vill jag framhålla att det ofta kan vara lämpligt att arrendenämnden knyter ersättningsbeloppets storlek till index.

Jag ansluter mig helt till vad lagrådet uttalar om innebörden av *20 §*. Paragrafen bör förtydligas i enlighet med vad lagrådet förordar.

Som lagrådet uttalar beträffande *23 §* bör det stå parterna fritt att avtala att avräkning skall ske tidigare än som följer av huvudregeln och utan samband med förlängning. Lagrådet uttalar vidare att det i vissa fall kan vara tveksamt till vilken tidpunkt avräkning i samband med förlängning skall anknytas. Jag kan instämma i detta uttalande. I likhet med lagrådet anser jag emellertid att det inte är påkallat att frågan regleras i lagen. Också i övrigt kan jag ansluta mig till vad lagrådet uttalar vid paragrafen.

Den ändring som lagrådet föreslår beträffande *25 §* överensstämmer med vad som har avsetts med det remitterade förslaget. Jag godtar lagrådets ändringsförslag.

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.

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 bestämmelsen 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.

12 KAP.

Andra stycket första punkten i *8 §* bör utformas med beaktande av den ändring i 3: 8 NJL som föreslås i prop. 1970: 13.

Lagrådet ifrågasätter i anslutning till *20 §* om inte bestämmelserna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende bör, liksom i gällande rätt, ges motsvarande tillämpning vid hyra. Jag kan inte biträda detta förslag.

I detta sammanhang får jag erinra om att de bestämmelser som tagits upp i *29 §* flyttats till 7 kap. (14 § andra stycket och 29 § andra stycket sista punkten). Vidare har den redaktionella jämkningen vidtagits att bestäm-

melserna i 66 § om retentionsrätt förts över till 61 § för att där bilda ett nytt andra stycke.

I fråga om innebörden av *48 § tredje stycket* får jag hänvisa till vad jag anfört vid 9: 9.

Den ändring som lagrådet föreslår i fråga om *72 §* är jag inte beredd att godta. Jag får hänvisa till vad jag anfört vid 8: 33.

13 KAP.

Jag anser att övervägande skäl talar för att den av lagrådet ifrågasatta jämkningen av kostnadsregeln i *24 § andra stycket* genomförs så att enhetliga kostnadsregler kommer att gälla i mål angående bestämmande av lösesumma och om fastställande av expropriationsersättning. Kostnadsregeln bör ändras i överensstämmelse härmed.

14 KAP.

Det remitterade förslaget är grundat på att reglerna i FBL om ändring och upphävande av servitut är tillämpliga också på avtalsservituten. Enligt FBL får servitut ändras, om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Detsamma gäller, om ändring av servitutet innebär väsentlig fördel för den tjänande eller härskande fastigheten och den andra fastigheten ej tillfogas olägenhet av betydelse. Servitut får upphävas, om servitutet till följd av ändrade förhållanden ej behövs för den härskande fastigheten eller nyttan av servitutet är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid ej utövats och omständigheterna även eljest är sådana att det måste anses övergivet. Upphävande får vidare ske, om servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet inte kan undanröjas genom ändring av servitutet. I samband med fastighetsreglering får ändring och upphävande ske också i andra fall än som anges nu.

Lagrådet kritiserar den angivna ordningen och anför att när ändring eller upphävande sker utan att fastighetsindelningen samtidigt ändras omregleringens karaktär av ingrepp i bestående avtalsförhållande träder i förgrunden. För ett sådant ingrepp i ett bestående avtalsförhållande torde enligt lagrådets mening böra krävas, att efter avtalets tillkomst de då rådande förhållandena ändrats så att en jämkning framstår som påkallad från allmän synpunkt. Något sådant villkor innehåller emellertid i princip inte reglerna i FBL.

De speciella problem som uppkommer genom att FBL:s regler om ändring och upphävande av servitut är tillämpliga också på avtalsservituten har uppmärksammats även i det av lagrådet i annan sammansättning avgivna

yttrandet över FBL. Lagrådet anför sålunda i detta yttrande att i det fall då servitut hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller den tjänande fastighetens användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan det inte bör uppställas något krav på att olägenheten skall ha uppkommit till följd av ändrade förhållanden. Möjligheten till ingripande motiveras i dessa fall med att servitutet är till skada för allmänna intressen. Annorlunda förhåller det sig i de ytterligare fall då ändring av servitut ansetts böra medges, nämligen när ändringsåtgärden skulle vara till väsentlig fördel för endera av de båda servitutsfastigheterna, den tjänande eller den härskande, utan att medföra olägenhet av betydelse för den andra. I dessa fall kan servitutet inte i så hög grad anses strida mot allmänna intressen, att ett ingripande i det mellan kontrahenterna slutna avtalet framstår som motiverat. Lagrådet anser därför befogat att i de nu avsedda fallen uppställa krav på att det skall föreligga ändrade förhållanden.

I propositionen med förslag till FBL (1969: 128) har lagrådets ifrågavarande anmärkning godtagits. Detta innebär bl. a. att för ändring av avtalsservitut förutsätts ändrade förhållanden i större utsträckning än enligt det remitterade förslaget. Jag finner inte skäl att i vidare mån än som har skett härigenom tillmötesgå lagrådets synpunkter i yttrandet över JB.

I sitt yttrande över JB tar lagrådet även upp frågan om verkan i förhållande till tredje man av ett vid fastighetsbildningsförrättning fattat beslut om ändring av avtalsservitut och uttalar viss tveksamhet huruvida efter en sådan ändring servitutet även i fortsättningen skall betraktas som ett avtalsservitut och huruvida ändringen i så fall är att bedöma på samma sätt som om den skett genom överenskommelse mellan fastighetsägarna. Servitutet är enligt min mening även efter en sådan ändring att betrakta som ett avtalsservitut. Eftersom ändringen sker vid förrättning enligt FBL och garantier därmed finns för att tredje mans intressen beaktas innebär det ändrade servitutet sakrättsligt sett en fortsättning av den ursprungliga upplåtelsen.

Lagrådet anför i anslutning till *1 §* att det är förenat med betydande vanskligheter att skapa en definition på servitut och ifrågasätter om man därför inte bör avstå därifrån. Enligt min mening är definitionen av påtagligt värde och svårigheterna synes inte vara större än att de kan övervinnas. Jag förordar därför att förslaget skall innehålla en definition på servitut.

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.

Vid granskningen av det den 19 september 1969 remitterade förslaget har lagrådet förordat att *1 § tredje stycket* bör utgå. Jag kan inte biträda detta förslag.

Jag biträder vad lagrådet anför i anslutning till *4 §*.

Lagrådet anför beträffande *16 §* att en följd av att bestämmelserna i FBL om ändring av servitut gjorts direkt tillämpliga även på avtalsservitut är att regler i detta ämne kommer att saknas för servitut i tomträtt och för servitut till förmån för sådan rätt eller för gruva. Denna lucka kan fyllas antingen genom en bestämmelse i balken av innehåll att FBL:s regler skall gälla för sådana servitut eller genom direkta bestämmelser i balken.

Enligt min mening bör reglerna om ändring och upphävande av servitut i fastighet äga tillämpning också på servitut i tomträtt. En uttrycklig regel härom har därför tagits upp i 14 §. Bestämmelsen avser inte bara de materiella reglerna om ändring och upphävande av servitut utan innebär även att åtgärden skall ske genom fastighetsreglering. Om servitut i fastighet gäller till förmån för tomträtt eller gruvegendom blir bestämmelserna i 7 kap. FBL direkt tillämpliga. Härvid skall givetvis vad som sägs där om den härskande fastigheten i stället gälla tomträtten eller gruvan. Uttrycklig bestämmelse härom synes inte nödvändig.

15 KAP.

Jag hänvisar beträffande detta kapitel till inledningen.

17 KAP.

Som framgått förut föreslår lagrådet i anslutning till 7 kap. att de särskilda reglerna om förbehåll utesluts ur balken. Jag har inte ansett mig böra biträda detta förslag såvitt gäller 7 kap. Beträffande däremot 17 kap. anser jag att lagrådet anför goda skäl för att behandla ondtrosfallen på samma sätt som förbehållsfallen. De av lagrådet föreslagna ändringarna i *3 § första* och *tredje styckena* bör därför vidtas, varjämte *4 § andra stycket* bör utgå. Ändringen leder till att successorn kan vinna företräde bara genom att söka inskrivning av sitt eget förvärv före innehavaren av den tidigare upplåtna rättigheten.

Det förslag till omdisposition av *1—5 §§* som lagrådet föreslår bör följas. Också vad lagrådet i övrigt föreslår beträffande dessa och följande paragrafer bör beaktas. Jag finner dock att *7 §* med dess hänvisning till bestämmelser i 6 kap. bör få stå kvar.

I fråga om *10 §*, som har anknytning till lagstiftningen på exekutionsrättens område hänvisar jag till inledningen.

19 KAP.

Riksdagen har numera fattat beslut om införande av automatisk databehandling på inskrivningsväsendets område och om riktlinjer för organisationen av inskrivningsmyndigheterna. Denna reform kommer att kräva vissa ändringar i 19 kap. Med hänsyn till att reformen kommer att genomföras först viss tid efter det att JB har trätt i kraft, kan ändringarna i 19 kap. inte göras nu utan får tas upp i ett senare sammanhang.

Lagrådet föreslår beträffande *2 § första stycket* vissa ändringar som syftar till att ge klarare uttryck för sambandet mellan inskrivningsmyndigheten och allmän underrätt. Lagrådet förordar vidare att frågan om beslutanderätten hos inskrivningsmyndigheten regleras närmare. I nuvarande läge är jag inte beredd att genomföra de av lagrådet förordade ändringarna.

I anslutning till bestämmelserna i *19 §* om ersättning i vissa fall av allmänna medel vid fel eller försummelse från inskrivningsmyndighetens sida uppmärksammar lagrådet det fallet att någon lider förlust till följd av fel eller försummelse vid upplåggande eller förande av fastighetsbok eller tomträttsbok utan samband med handläggning av inskrivningsärende. Lagrådet förordar att ersättning av allmänna medel skall kunna utgå även i ett sådant fall. Det remitterade förslaget har i detta avseende fått en mera begränsad räckvidd än som har varit avsett. Jag biträder lagrådets förslag och godtar den föreslagna lydelsen av bestämmelsen.

I detta sammanhang bör framhållas att paragrafens innehåll kommer att behöva ses över i samband med övergången till automatisk databehandling inom inskrivningsväsendet. Vid denna översyn får närmare övervägas, huruvida objektivt ansvar för staten skall införas för fel som uppkommer inom inskrivningsväsendet. Jag avser att inom kort lägga fram förslag om skadeståndsrättslig lagstiftning, som innefattar även statens ansvar för skada som uppkommer i offentlig verksamhet. Förslaget kommer att innehålla regler som torde göra första stycket i paragrafen överflödigt. Vid den nyssnämnda översynen bör beaktas den lagstiftning som då torde komma att föreligga på skadeståndsrättens område.

Jag ansluter mig till vad tre av lagrådets ledamöter anför vid *21 §* rörande anteckning i fastighets- eller tomträttsbok om inverkan av exekutiv försäljning med avseende på inskriven rättighet.

20 KAP.

Lagrådet tar vid *5 §* upp frågan i vilken utsträckning avskrift av fångeshandling skall kunna godtas i stället för huvudskrift i lagfartsärende. Jag kan helt ansluta mig till de synpunkter som lagrådet anför.

Jag kan inte biträda lagrådets uppfattning att slutdelen av bestämmelsen i *6 § första stycket 4* bör utgå.

Beträffande 7 och *8 §§* har, som framgår av vad min företrädare anfört i anslutning till 4 kap. 2 §, i enlighet med lagrådets förslag, någon föreskrift om bevittning vid köp, byte och gåva inte tagits upp i anslutning till reglerna om formkravet. Jag anser emellertid övervägande skäl tala för att lagfart inte skall kunna meddelas på obevittnad överlåtelsehandling utan överlåtarens hörande.

Lagrådet anför att förfarandet enligt 8 § kommer att medföra tidsutdräkt samt att åtgärden lätt kan framstå som brysk. Enligt lagrådets mening borde ett klarläggande av huruvida underskriften är äkta kunna ske exempelvis genom en förfrågan hos överlåtaren. Jag anser att lagrådets betänkligheter mot det i remissen föreslagna förfarandet är överdrivna. Förfarandet får antas komma till användning endast i sällsynta undantagsfall. I sådana fall innebär förfarandet garantier för att lagfart ej kommer att beviljas på ogiltiga överlåtelser. På grund härav är jag inte beredd att biträda lagrådets förslag i denna del. Vad lagrådet i övrigt anfört under denna paragraf bör däremot beaktas.

Lagrådet föreslår beträffande *10 §* ändringar som innebär att kravet att sökanden skall göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts utsträcks till att gälla även i sådana fall då förvärvet skett mer än tjugo år innan ansökningen ingavs och att kravet på att ny handling inte kan anskaffas skall slopas. Lagrådet anför goda skäl för de sålunda föreslagna ändringarna. Genom dessa vinns även den fördelen att enhetliga förutsättningar för lagfartssammanträde kommer att gälla oberoende av tidpunkten för förvärvet. En jämkning av bestämmelsen bör därför ske i enlighet härmed. Även i formellt hänseende bör lagtexten jämkas i enlighet med lagrådets förslag.

21 KAP.

Enligt såväl gällande rätt som jordabalksförslagen krävs för att ansökan om inskrivning av upplåten rättighet skall få upptas att upplåtaren sökt lagfart. Lagrådet tar i anslutning till *2 §* upp frågan om det är berättigat att för framtiden vidhålla ett sådant krav. Lagrådet berör i detta sammanhang även frågan om inte den som efter överlåtelse blivit ägare av den fastighet, i vilken upplåtelsen skett, borde i förevarande hänseende vara jämställd med upplåtaren om han är bunden av upplåtelsen. De av lagrådet aktualiserade problemen har sin största praktiska betydelse i fråga om annan nyttjanderätt än tomträtt samt i fråga om servitut och rätt till elektrisk kraft. Dessa frågor kommer därför att behandlas utförligare i anslutning till 23 kap. När det gäller tomträtt vill jag i detta sammanhang endast framhålla att kravet på lagfartsansökan för upplåtaren med hänsyn till den krets av upplåtare som det här är fråga om praktiskt sett inte föranleder några komplikationer. Vissa skäl, till vilka jag återkommer under 23 kap., talar å andra sidan mot att efterge kravet på lagfartsansökan för upplåtaren

vid tomträtt. Jag är därför inte beredd att beträffande tomträtt frångå det remitterade förslaget i förevarande hänseende.

Till uppräkningen av rättigheter i *5 § andra stycket* torde böra fogas rätt till elektrisk kraft.

22 KAP.

Lagrådet föreslår beträffande detta kapitel relativt omfattande ändringar både i formellt och i sakligt hänseende. Sålunda ställer sig lagrådet avvisande till att bestämmelser motsvarande *12* och *15 §§* i det remitterade förslaget tas upp i JB.

Bestämmelserna i IF om uppdelning av inteckning har kommit till mycket ringa praktisk användning. Den reformering som institutet genomgått i 12 § i det remitterade förslaget har syftat till att göra institutet mera användbart. Lagrådet anför att resultatet av en uppdelning alltid kan vinnas genom en kombination av andra åtgärder och anser att institutet i onödan komplicerar lagtexten samt i vissa fall kan medföra osäkerhet beträffande ansvarsfördelningen.

Det är givetvis vanskligt att förutsäga om institutet kommer att få någon större praktisk betydelse. I detta sammanhang bör beaktas bestämmelserna i 12 § tredje stycket stämpelskatteförordningen (1964: 308) om s. k. inteckningssanering. Med den utformning dessa bestämmelser erhållit efter vissa ändringar år 1968 (SFS 1968: 289) finns det anledning att räkna med att möjligheten till heldödning och nyinteckning kommer att användas i stor utsträckning även i uppdelningssituationerna. Med hänsyn härtill och med beaktande av de betänkligheter mot institutet som lagrådet anför har jag funnit de föreslagna bestämmelserna om uppdelning böra utgå.

Den i 15 § i det remitterade förslaget upptagna bestämmelsen innebär att möjlighet öppnas för Kungl. Maj:t att föreskriva att ansökan eller anmälan i ärende angående inteckning får tas upp endast om den sker enligt formulär. Lagrådet anser att en sådan föreskrift skulle kunna medföra rättsförluster. Eftersom den avsedda rationaliseringen av inskrivningsarbetet i huvudsak torde kunna genomföras även utan den i 15 § föreslagna bestämmelsen bör lagrådets invändning beaktas. Bestämmelsen bör således utgå.

Lagrådet förordar en kompletterande bestämmelse i detta kapitel såvitt avser vilandebevis. Bestämmelsen innebär att om utsträckning, utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation berör vilandeförklarad ansökan om inteckning, skall vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället gälla vilandebeviset och innehavaren av detta. Av bestämmelsen framgår indirekt att även vilandeförklarade inteckningsansökningar kan bli föremål för ifrågavarande inteckningsåtgärder och att motsvarande medgivande som fordras av ett pantbrevs innehavare krävs av vilandebevisets innehavare när inteckning undergår ifrågavarande inteckningsåtgärder. Jag har inte något att erinra mot att den av lagrådet föreslagna bestämmelsen införs.

I formellt hänseende förordar lagrådet att fastighetsägaren skall inta ställning av sökande när inteckning blir föremål för utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation. Vem som i förevarande hänseende skall anses som fastighetsägare bör enligt lagrådets mening slås fast i 1 §, vars sakliga innehåll jag återkommer till. Mot lagrådets förslag kan invändas att, eftersom fastighetsägares medverkan inte alltid fordras vid ifrågavarande åtgärder, kravet på ansökan av fastighetsägaren inte kan upprätthållas konsekvent. Jag vill emellertid inte motsätta mig en ändring i den riktning lagrådet förordar. Bestämmelserna i *7—11* samt *14 §§* i det remitterade förslaget bör därför omarbetas i formellt hänseende. Bortsett från en redaktionell jämkning av 9 § fjärde stycket och 11 § första stycket föreslår jag att ifrågavarande paragrafer ändras i enlighet med lagrådets förslag.

Som tidigare nämnts föreslår lagrådet att i *1 §* tas upp en bestämmelse om vem som skall betraktas som fastighetsägare när inteckning söks eller annan inteckningsåtgärd vidtas. I fråga om ansökan om inteckning eller om utsträckning bör enligt lagrådets mening som fastighetsägare anses den för vilken lagfart senast är sökt medan beträffande ansökan om annan inteckningsåtgärd som fastighetsägare bör betraktas den som innehar den senast beviljade lagfarten på fastigheten eller, om fastigheten frångått denne men ansökan om lagfart för den nye ägaren förklarats vilande, båda i förening. Om ansökan inte gjorts av fastighetsägare som enligt dessa bestämmelser är behörig skall ansökningen avslås.

Vad först beträffar det fall att ansökan avser inteckning eller utsträckning innefattar lagrådets förslag inte någon mera väsentlig saklig ändring i förhållande till det remitterade förslaget. Jag kan biträda vad lagrådet i denna del anför. När det gäller andra inteckningsåtgärder innehåller det remitterade förslaget inte några bestämmelser beträffande den ställning en fastighetsägare intar, vars lagfartsansökan blivit vilandeförklarad. Frågan är inte heller reglerad i gällande rätt. Lagrådet anser att den som fått vilande lagfart inte ensam utan endast i förening med den tidigare ägaren bör kunna disponera över fastigheten i förevarande hänseende. För en sådan lösning talar visserligen att ifrågavarande åtgärder kan leda till en ökad inteckningsbelastning, vilket i händelse av förvärvets hävande eller återgång kan drabba den tidigare ägaren, och att ny inteckning i en sådan situation inte kan erhållas utan den tidigare ägarens medverkan. Starka skäl föreligger emellertid för att låta den som fått vilande lagfart ensam företräda fastighetsägarintresset i förevarande hänseende på motsvarande sätt som föreslås i 18 kap. 9 och 10 §§ när det gäller tvist om bättre rätt till fastighet eller när betalning ur fastighet söks för bl. a. fordran för vilken upplåtits panträtt. Ett krav på medgivande från fångesmannen skulle ofta leda till svårigheter. Hänsyn måste också tas till sådana fall, då lagfart saknas eller då lagfart visserligen inte saknas men ligger långt tillbaka i fångeskedjan. I dessa fall skulle det kunna uppstå stora praktiska svårigheter att prestera medgivanden. Det anförda leder enligt min mening till att den som senast sökt lagfart

bör betraktas som fastighetsägare även beträffande nu ifrågavarande åtgärder. I enlighet härmed bör i 1 § tas upp en bestämmelse att som fastighetsägare anses i detta kapitel den för vilken lagfart senast är sökt.

Med den konstruktion av panträtten som tagits upp i det remitterade förslaget framstår inteckningsmedgivandet inte som en rättshandling i vanlig mening utan har formen av en till myndighet ställd ansökan. Som anförts i remissprotokollet aktualiserar den nya panträttskonstruktionen frågan om vittneskravets berättigande vid inteckningsansökan. Det ansågs dock vara motiverat att fordra bevittning på ansökan om inteckning. Lagrådet ger uttryck åt en annan uppfattning och anser att vittneskravet utan olägenhet kan slopas. Ett slopande av vittneskravet har givetvis stora fördelar både för kreditgivarnas verksamhet och för arbetet på inskrivningsavdelningarna. Med hänsyn till den ståndpunkt lagrådet intagit i denna fråga vill jag inte motsätta mig att kravet på bevittning av inteckningsansökan får utgå.

Beträffande *4 §* får jag i fråga om makes samtycke till inteckning och rättens tillstånd till inteckning av omyndigs fasta egendom hänvisa till vad som anförs härom i remissen till lagrådet den 29 november 1968 angående lag om införande av JB m. m. s. 69, 75, 130 och 135.

I *5 § tredje stycket* i det remitterade förslaget har tagits upp en bestämmelse om utfärdande av nytt pantbrev i vissa fall när medel nedsatts efter exekutiv försäljning. Det förra pantbrevet skall i fortsättningen gälla endast de avsatta medlen. Lagrådet riktar kritik mot bestämmelsen från flera utgångspunkter. Bl. a. anförs att lagtextens innebörd är oklar. Vidare görs gällande att det skulle vara svårt att bedöma i vad mån behov föreligger av bestämmelsen. Lagrådet anser också att förekomsten av två pantbrev, som utfärdats på grundval av samma inteckning, kan leda till komplikationer och risk för obehöriga transaktioner. Lagrådet föreslår att bestämmelsen får utgå.

Bestämmelsen är avsedd att kunna tillämpas i varje sådant fall då vid köpeskillingsfördelning efter exekutiv försäljning betalning utfallit på pantbrevs belopp men betalningen inte lyfts. Förvärvaren av fastigheten har fullgjort sin betalningsskyldighet och har ett befogat anspråk på att komma i besittning av pantbrevet utan dröjsmål. I gällande rätt blir i motsvarande situation inteckningen som regel utan verkan och fastighetsägaren kan söka ny inteckning. Genom den föreslagna bestämmelsen öppnas en motsvarande utväg för honom i det nya systemet. Jag anser för min del att det finns ett påtagligt behov av bestämmelsen.

Vad därefter gäller invändningen att bestämmelsen skulle skapa komplikationer och risk för obehöriga transaktioner kan jag ej heller biträda lagrådets uppfattning. Av fastighetsbok och gravationsbevis kommer att framgå att nytt pantbrev blivit utfärdat och att därmed det förra pantbrevet ej längre medför någon rätt i fastigheten utan endast rätt till nedsatta medel.

Sammanfattningsvis anser jag att den föreslagna bestämmelsen bör finnas kvar.

Beträffande *8 §* föreslår lagrådet att utbyte av ett pantbrev mot flera nya inte skall få ske annat än i samband med en motsvarande uppspaltning av inteckningen på flera nya inteckningar. Jag kan inte se att något står att vinna med en sådan ordning och föreslår därför att utbytesinstitutet behålls i den utformning det har fått i det remitterade förslaget.

Den i paragrafen upptagna möjligheten att utbyta flera pantbrev mot ett nytt innebär en nyhet i förhållande till gällande rätt. Lagrådet påvisar att ett sådant förfarande kan medföra ovisshet angående fördelningen av gemensamt inteckningsansvar. Med de möjligheter till nyinteckning i samband med heldödning som numera föreligger torde det praktiska behovet av ifrågavarande förfaringssätt ha avsevärt minskat. Med hänsyn härtill och till vad lagrådet anför bör förfarandet kunna undvaras. Detsamma gäller åtgärden att utbyta ett pantbrev mot ett nytt.

På grund av det anförda kommer institutet utbyte i 8 § att avse endast det fallet att ett pantbrev utbyts mot flera nya.

Mark som skall ingå i gata eller annan allmän plats avses i framtiden skola redovisas som fastighet i fastighetsregistret. De i *11 § tredje stycket* upptagna särskilda bestämmelserna bör därför avse fastighet som bildats genom avstyckning av område vilket förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan.

23 KAP.

I *2 § första stycket 5* i det remitterade förslaget har som en särskild avslagsgrund tagits upp det fallet att upplåtaren inte har lagfart och lagfart för honom inte heller är sökt. Som jag anfört i anslutning till 21: 2 ifrågasätter lagrådet om det är berättigat att, när det gäller inskrivning av rättighet, för framtiden vidhålla kravet på lagfartsansökan för upplåtaren. Om detta krav efterges, skulle förvärv av rättighet i detta hänseende bli likställt med ett äganderättsförvärv. En sådan lösning skulle som lagrådet framhåller innebära att den som fått en nyttjanderätt eller annan rättighet i en fastighet upplåten till sig skulle få samma möjlighet som en ny ägare till fastigheten att säkra sig en självständig företrädesrätt enligt 17 kap.

Lagberedningen ansåg att en sådan lösning var förenad med stora olägenheter från inskrivningsrättslig synpunkt. Beredningen framhöll att den omständigheten att vid lagfart inskrivningen har gjorts oberoende av att överlåtaren sökt lagfart är betingad av särskilda förhållanden, såsom lagfartsskyldigheten. Enligt beredningens mening innebär anknytningen av den sekundära sakrätten till ett redan i fastighetsboken infört äganderättsförvärv en väsentligt större garanti för att upplåtelsen härleder sig från behörig upplåtare. Med hänsyn till de rättsregler för rättigheternas bevarande vid äganderättsöverlåtelse som beredningen upptagit i 11 kap. i sitt förslag (7 kap. i det remitterade förslaget) torde enligt beredningen ej heller något behov av lagändring på denna punkt föreligga.

En anledning till att i IF uppställts krav på lagfartsansökan för upplåtaren torde ha varit svårigheterna att, utan anknytning till visst förvärv, i de äldre inteckningsböckerna hänföra en upplåtelse till rätt fastighet. Med tillkomsten av specialiserade fastighetsböcker har förhållandena i detta avseende förändrats. Som lagrådet framhåller är det vidare med hänsyn till företrädesreglerna mest följdriktigt att en ansökan om inskrivning av rättighet i detta hänseende behandlas på motsvarande sätt som en lagfartsansökan. En sådan ordning torde inte heller i praktiken komma att medföra några allvarliga olägenheter i annat hänseende. Jag är därför beredd att med anledning av lagrådets utlåtande föreslå att kravet att lagfart skall ha sökts för upplåtaren efterges.

Som jag har anfört i anslutning till 21 kap. 2 § kan särskilda synpunkter läggas på denna fråga när det gäller en tomträttsupplåtelse. Med hänsyn till den krets av upplåtare som det här är fråga om torde man i dessa fall kunna bortse från sambandet med företrädesreglerna i 17 kap. I fråga om tomträtten föreligger dessutom den olikheten i förhållande till andra här avsedda rättigheter att däri i sin tur kan upplåtas begränsad sakrätt. Med hänsyn härtill bör vid inskrivning av tomträttsupplåtelse kravet på lagfartsansökan för upplåtaren bibehållas. Sedan den ursprungliga tomträttsupplåtelsen inskrivits bör gälla samma regler för inskrivning av rättighet som upplåtits i tomträtten som för inskrivning av rättighet som upplåtits i fastighet. Detta följer av 8 §.

I övrigt anser jag mig, frånsett smärre avvikelser i lagtekniskt hänseende, kunna godta de ändringar som lagrådet föreslår. Vissa ytterligare redaktionella ändringar bör dessutom vidtas.

Jag hemställer, att Kungl. Maj:t genom proposition föreslår riksdagen att antaga förslaget till *jordabalk* med de ändringar som sålunda har angetts.

Med bifall till vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt förordnar Hans Kungl. Höghet Regenten att till riksdagen skall avlåtas proposition av den lydelse bilaga till detta protokoll utvisar.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Översikt över propositionens motsvarigheter dels i de remitterade förslagen dels i gällande rätt[1]

Propositionen	Remitterade förslaget[2]	Gällande rätt
1 kap.		
1 §	1: 1	st. 1: 1 § i 1966 års lag st. 2: lagen (1962: 166) ang. förbud mot sämjedelning av fast egendom
2 §	1: 2	—
3 §	1: 3	1 § lagen (1932: 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser, 21 kap. 47 § lagen (1926: 326) om delning av jord å landet
4 §	1: 4	st. 1: 12 kap. 3 § JB
5 §	1: 5	st. 1: 12 kap. 4 § JB st. 2: 8 § lagen (1950: 595) om gräns mot allmänt vattenområde
6 §	1: 7	—
2 kap.		
1—7 §§	2: 1—7[3]	2—8 §§ i 1966 års lag
3 kap.		
1—6 §§	3: 1—6	—
7 §	3: 7	39 § st. 1 byggnadslagen (1947: 385)
4 kap.		
1 §	4: 1 st. 1 och 2 st. 3[4]	1 kap. 2 §, 11 kap. 2 § JB
2 §		
3—4 §§	4: 3—4	
5—6 §§	4: 5—6	—
7 §	4: 7	6 § 3 mom., 9 § LF

[1] JB = jordabalken i 1734 års lag
LF = KF (1875: 42 s. 1) ang. lagfart å fång till fast egendom
IF = KF (1875: 42 s. 12) ang. inteckning i fast egendom
UL = utsökningslagen (1877: 31 s. 1)
NJL = lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom
ServL = lagen (1907: 36 s. 25) om servitut
InskrivningsL = lagen (1932: 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden
1907 års lag = lagen (1907: 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt
1920 års lag = lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m.
1932 års KK = KK (1932: 522) ang. inskrivningsdomare och inskrivningsdagar
1953 års lag = lagen (1953: 422) om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt
1966 års lag = lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom

[2] Med det remitterade förslaget avses det förslag som remitterats senast till lagrådet. Om inte annat anges i det följande har förslagen remitterats år 1966.

[3] 2: 1 och 4—6 rem. 1966 och 1969.

[4] Rem. 1966 och 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
8—19 §§	4: 8—19	—
20 §	4: 21	11 kap. 7 § JB
21 §	4: 22	11 kap. 1 § JB
22 §	4: 23	11 kap. 3 § JB
23—27 §§	4: 24—28	—
28 §	4: 29	1 kap. 2 §, 11 kap. 4 § JB
29 §	4: 30	1 kap. 2 § JB
30—31 §§	4: 31—32	—
5 kap.		
1—6 §§	5: 1—6	11 kap. 1 § JB
7 §	5: 7	—
6 kap.		
1 §	6: 2	—
2 §	6: 1	st. 1: 1, 29 §§ IF
3 § st. 1	6: 3	18 § 1 mom. IF
st. 2	—	—
4 §	6: 4	14 § KF (1862: 10) om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer, 168 § konkurslagen (1921: 225)
5 §	6: 5	—
6 §	6: 6	31 § IF
7 § st. 1	6: 7	14 § IF
st. 2	—	—
8 §	6: 8	60 § IF
9 §	6: 9	25 § IF
10 §	6: 17[1]	32 § IF
11 § st. 1—3	6: 18	st. 1: 37 § 2 mom. IF
st. 4	—	—
12 §	6: 11[1]	23 §, 36 § 1 mom. IF
13 §	6: 12[1]	st. 1: 24 § 2 mom. st. 1, 36 § 1 mom. IF
14 §	6: 13[1]	24 § 1 mom. st. 1, 2 mom. st. 2, 36 § 2 mom. IF
15 §	6: 14[1]	24 § 2 mom., 36 § 2 mom. IF
16 §	6: 15[1]	st. 1: 16 § st. 1 lagen (1926: 336) om sammanläggning av fastigheter å landet, 3 kap. 4 § st. 1, 4 kap. 2 § st. 2 lagen (1917: 269) om fastighetsbildning i stad
17 §	6: 16	—
7 kap.		
1—2 §§	7: 1[1]—2	—
3 §	7: 3	1 kap. 7 § NJL
4 §	7: 4[1]	1 kap. 8 § st. 2 NJL
5 §	7: 5[1]	1 kap. 1 §, 7 § st. 1, 8 § st. 1, 2 kap. 4 §, 3 kap. 5 § st. 1 NJL
6—7 §§	7: 6[1]—7[1]	—
8 §	7: 8[1], 12: 2 st. 2 p. 1[2]	2 kap. 1 § st. 1, 29 §, 70 §, 3 kap. 29 § st. 2 NJL
9 §	7: 9[1]	—
10 §	7: 10[1]	1 kap. 2 § NJL, 14 § i 1920 års lag, 58 § 1 mom. st. 1 IF

[1] Rem. 1966 och 1969.
[2] Rem. 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
11 §	7: 11[1]	1 kap. 3 § st. 1, 4 § NJL, 3 § ServL, 15 § st. 1 i 1920 års lag
12 §	7: 12[1]	2 kap. 29 §, 70 §, 3 kap. 29 § st. 2 NJL
13 §	7: 13[1]	2 kap. 28 §, 70 § st. 4, 3 kap. 29 § st. 1 p. 1 NJL
14 § st. 1	7: 14 st. 1	1 kap. 3 § st. 1 NJL
st. 2	8: 15[2], 12: 29 st. 1[2]	2 kap. 70 § st. 4, 3 kap. 29 § st. 1 NJL
15 §	7: 15	—
16 §	7: 16[1]	1 kap. 3 § st. 2 NJL, 15 § st. 2 i 1920 års lag
17 § st. 1	7: 19 st. 1	1 kap. 4 §, 2 kap. 30 §, 31 §, 70 § st. 2, 3 kap. 29 § st. 3 NJL, 3 § ServL, 53 § st. 2, 56 § 2 mom. st. 2 IF, 16 § i 1920 års lag
st. 2	st. 2 p. 1	
st. 3	st. 3[1]	
18 §	7: 17 st. 1[1]	
19 § st. 1	7: 18 st. 1 och 3[1]	
st. 2	st. 4	
20 § st. 1	7: 19 st. 2 p. 2	
st. 2 och 3	7: 17 st. 2[1] och 7: 18 st. 2	
21 §	7: 20	—
22—23 §§	7: 21—22	1 kap. 5 § NJL, 3 § ServL, 123 § st. 2 UL
24 §	7: 23	1 kap. 5 §, 2 kap. 26 § st. 2, 70 § st. 2, 3 kap. 18 § NJL, 3 § ServL
25 §	7: 24[1]	10 kap. 1 § JB, 1 kap. 6 §, 2 kap. 26 §, 70 § st. 2, 3 kap. 18 § NJL, 3 § ServL, 16 § st. 2 i 1920 års lag
26 §	7: 25	—
27 §	7: 26[1]	st. 1: 1 kap. 6 a §, 3 § ServL
28 §	7: 27[2]	—
29 § st. 1 och 2 p. 1	7: 28[2]	—
st. 2 p. 2	12: 29 st. 2[2]	—
30 §	7: 29[2]	2 kap. 27 § NJL
8 kap.		
1 §	8: 1[3]	st. 2: 2 kap. 70 § första st. NJL
2 §	8: 2	2 kap. 68 §, 82 § NJL
3 §	8: 3	2 kap. 1 §, 71 § st. 2, 83 § st. 1 NJL
4 § st. 1 och 2	8: 6	2 kap. 39 § st. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
st. 3	8: 4 st. 2	2 kap. 5 § st. 1 p. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
5 §	8: 4 st. 1	2 kap. 39 § st. 1, 70 § st. 3 NJL
6 §	8: 7	2 kap. 9 § st. 2, 39 § st. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2 NJL
7 §	8: 4 st. 3	2 kap. 5 § st. 1 p. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
8 §	8: 8	2 kap. 38 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2
9—11 § §	8: 9—11	2 kap. 25 §, 26 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
12 §	8: 12 st. 1	2 kap. 6 § st. 2, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
13 §	8: 13	2 kap. 22 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
14 §	8: 14	2 kap. 34 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL

[1] Rem. 1966 och 1969.
[2] Rem. 1969.
[3] 8 kap. rem. 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
15—16 §§	8: 16	2 kap. 32 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
17—18 §§	8: 17—18	2 kap. 33 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
19—20 §§	8: 20	2 kap. 7 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
21—22 §§	8: 21—22	2 kap. 18 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
23—25 §§	8: 23—25	2 kap. 36 §, 37 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
26 § st. 1	8: 26	2 kap. 41 §, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
st. 2	8: 28	2 kap. 42 § st. 1, 70 § st. 2, 71 § st. 2, 83 § st. 2 NJL
27 §	8: 27	—
28 §	8: 29	2 kap. 43 §, 71 § st. 2 NJL
29—33 §§	8: 30—34	2 kap. 49 a § st. 1 p. 1 NJL
9 kap.		
1 §	9: 1[1]	—
2 § st. 1 och 2	9: 2	st. 1: 2 kap. 2 § st. 1 NJL
st. 3	8: 5[2]	2 kap. 3 § NJL
3—4 §§	9: 3—4	2 kap. 2 § st. 2, 52 §, 53 § NJL
5 §	9: 5	2 kap. 9 § st. 1 NJL
6 §	9: 6	2 kap. 5 § st. 2 NJL
7—14 §§	9: 7—14	—
15 §	9: 17	2 kap. 10 § st. 1, 14—18 §§, 59 §, 60 § st. 2, 61 §, 62 § NJL
16 §	9: 16	
17 §	9: 15	
18—22 §§	9: 18—22	
23 §	9: 23	2 kap. 10 § st. 2 NJL
24—28 §§	9: 24—28	2 kap. 11—13 §§ NJL
29 §	9: 29	2 kap. 6 § st. 1 NJL
30 §	9: 30	2 kap. 33 § st. 2 NJL
31 §	8: 19[2]	st. 1 och 2: 2 kap. 8 §, 9 § st. 1 NJL
32 §	9: 31	2 kap. 35 § NJL
33 §	9: 32	2 kap. 27 § st. 2 p. 2 NJL
34 § st. 1	9: 33	2 kap. 20 § st. 2 NJL
st. 2	9: 34	2 kap. 21 § NJL
35 §	9: 35	2 kap. 24 §, 42 § st. 2 NJL
36—39 §§	9: 36—39	2 kap. 45—48 §§ NJL
10 kap.		
1 §	10: 1[1]	2 kap. 71 § st. 1 NJL
2 § st. 1	10: 2	2 kap. 72 § st. 1 NJL
st. 2	8: 5[2]	2 kap. 3 §, 71 § st. 2 NJL
3—4 §§	10: 3—4	2 kap. 73—74 §§ NJL
5 §	10: 5	st. 1: 2 kap. 75 § NJL
6—7 §§	10: 6—7	2 kap. 76—81 §§ NJL
11 kap.		
1 §	11: 1[1]	2 kap. 83 § st. 1 NJL
2 § st. 1	11: 2	2 kap. 84 § NJL
st. 2	8: 5[2]	2 kap. 3 §, 83 § st. 2 NJL
3—6 §§	11: 3—6	2 kap. 85—88 §§ NJL
7 §	11: 7	st. 1: 2 kap. 89 § NJL

[1] 9—11 kap. rem. 1969.
[2] Rem. 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
12 kap.		
1 §	12: 1[1]	3 kap. 1 § st. 1—3 NJL
2—4 §§	12: 2—4	3 kap. 2—4 §§ NJL
5 §	12: 5	3 kap. 5 § st. 2 och 3 NJL
6—19 §§	12: 6—19	3 kap. 6—19 §§ NJL
20 §	12: 20	3 kap. 20 § st. 1 p. 3 NJL
21—28 §§	12: 21—28	3 kap. 21—28 §§ NJL
29 §	12: 30 st. 1	3 kap. 32 § st. 1, 3 kap. 30 § NJL
30 §	st. 2	3 kap. 32 § st. 2, 3 kap. 30 § NJL
31—32 §§	12: 31—32	3 kap. 31—32 §§ NJL
33 §	12: 33	st. 2—4: 3 kap. 33 § NJL
34—60 §§	12: 34—60	3 kap. 34—60 §§ NJL
61 § st. 1	12: 61	3 kap. 61 § NJL
st. 2	12: 66	3 kap. 66 § NJL
62—65 §§	12: 62—65	3 kap. 62—65 §§ NJL
66—73 §§	12: 67—74	3 kap. 67—74 §§ NJL
13 kap.		
1 §	13: 1[2]	st. 1: 4 kap. 1 § NJL
2—6 §§	13: 2—6[3]	4 kap. 2—6 §§ NJL
7 §	13: 7	4 kap. 3 § st. 2 NJL
8 §	13: 8	4 kap. 7 § NJL
9 §	13: 9	4 kap. 9—11 §§ NJL
10 §	13: 10 st. 1[4]	
11 § st. 1	13: 10 st. 3	
st. 2	13: 11	
st. 3	13: 10 st. 2	
12—17 §§	13: 12—17	4 kap. 12—17 §§ NJL
18 §	13: 18	4 kap. 18 §, 26 § st. 2 NJL, 14 § st. 1 i 1907 års lag
19—22 §§	13: 19—22	4 kap. 19—22 §§ NJL
23 §	13: 23	4 kap. 24 § NJL
24 §	13: 24	4 kap. 25 § NJL
25 §	13: 25	4 kap. 26 § st. 1 NJL
26 §	13: 26[2]	4 kap. 27 § NJL
14 kap.		
1 §	14: 1[5]	st. 1 och 2: 1 §, 2 § ServL st. 3: jfr 3 § ServL
2 §	14: 2[5]	1 § ServL
3 §	14: 6[5]	—
4 §	14: 3[5]	—
5 §	14: 4[6]	—
6 §	14: 7[5]	st. 1: 4 § st. 1 ServL
7—10 §§	14: 8—11[5]	—
11—13 §§	14: 12—14[7]	—
14 §	14: 15[5]	5 § st. 1, 6—8 §§ ServL
15 kap.		
1—3 §§	1—3 §§ förslaget till lag om elektrisk kraft[8]	1 §, 13 § st. 1, 21 § i 1920 års lag

[1] 12 kap. rem. 1969.
[2] Rem. 1966 och 1969.
[3] 13: 3 rem. 1966 och 1969.
[4] Rem. 1966 och 1967.
[5] Rem. 1967.
[6] Rem. 1967 och 1969.
[7] 14: 12—13 rem. 1967 och 1969 samt 14:14 år 1967.
[8] Rem. 1969 genom lagrådsremissen den 19.9.1969, avseende följdlagstiftning till den nya jordabalken m. m.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
16 kap.		
1 §	16: 1	1 §, 2 § KF (1881: 17 s. 1) om tjuguårig hävd
2 §	16: 2	—
17 kap.		
1 §	17: 1	(utom 2 och 3 §§): 12 § LF, 46 § st. 1, 50 §, 56 § 1 mom. st. 1, 2 mom., 58 § 2—3 mom., 4 mom. st.2 IF, 9 § i 1907 års lag, 1 kap. 3 § st. 1, 5 § NJL, 15 § i 1920 års lag
2 §	17: 3 st. 1 och 3[1] 17: 4 st. 1[1]	
3 §	17: 3 st. 2[1]	
4 §	17: 5[1]	
5 §	17: 2[1]	
6 §	17: 6[1]	17 kap. 9 § 1 mom. HB, 51 §, 56 § 2 mom. st. 2 IF
7—11 §§	17: 7—11[2]	—
18 kap.		
1—3 §§	18: 1—3[3]	15 § LF, 59 § IF
4—8 §§	18: 4—8[4]	—
9—10 §§	18: 9—10[5]	18 § 2 mom., 54 § st. 3 IF, 4 kap. 23 § NJL, 1 § st. 1 i 1953 års lag
19 kap.		
1 §	19: 1	st. 1: 1 § inskrivningsL st. 2: 18 § LF, 61 § IF
2 §	19: 2[1]	1 §, 2 § inskrivningsL, 6 § i 1932 års KK
3 §	19: 3	1 § LF, 3 § IF, 1 § inskrivningsL, 1 § i 1907 års lag, 1 § i 1953 års lag
4 §	19: 4	—
5 § st. 1 och 2	19: 5	3 § st. 1, 6 § inskrivningsL
st. 3	—	—
6 §	19: 6	8 § inskrivningsL
7 §	19: 7	st. 1: 12 § st. 1 inskrivningsL st. 2: 14 § inskrivningsL
8 §	19: 8	—
9 §	19: 9	6 §, 40 § st. 2 IF
10 §	19: 10	5 §, 40 § st. 2, 54 § st. 1, 55 § st. 1, 58 § 1 mom. st. 2 IF, 10 § LF, 8 § i 1907 års lag
11 §	19: 11	10 § st. 1 LF, 4 § st. 2, 10 §, 12 § st. 2, 13 § IF, 15 § st. 1 inskrivningsL
12 §	19: 12	1 st.: 15 § st. 1 inskrivningsL
13 §	19: 13	9 § st. 2 inskrivningsL
14 §	19: 14	st. 1 och 2: 11 § inskrivningsL, 21 § promulgationslagen till RB
15 §	19: 15	65 § IF, 16 § i 1907 års lag
16 §	19: 16	15 § LF, 59 § IF, 10 § st. 1 i 1907 års lag
17—18 §§	19: 17—18	7 § lagen (1932: 169) om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet
19 §	19 :19	—

[1] Rem. 1966 och 1969.
[2] 17: 10 rem. 1966 och 1969.
[3] 18: 1 rem. 1966 och 1969.
[4] 18: 8 rem. 1966 och 1969.
[5] 18: 10 rem. 1966 och 1969.

Propositionen	Remitterade förslaget	Gällande rätt
20 §	19: 20	st. 1 och 2: 13 § LF, 10 § st. 2 i 1907 års lag st. 3: se prop. del B s. 548
21 §	19: 21[1]	se prop. del B s. 551
22 §	19: 22	5 § lagen (1932: 169) om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet
23 §	19: 23	—
20 kap.		
1—3 §§	20: 1—3	1—3 LF
4 §	20: 4	—
5 §	20: 5 st. 1	4 § LF
6 §	20: 6	st. 1: 5 § LF
7 §	20: 7[1]	6 §, 7 §, 8 § st. 1, 9 §, 10 § st. 1, 14 LF, 12 § st. 1 förköpslagen (1967: 868)
8 §	20: 8	—
9 §	20: 9	8 § st. 2 LF
10—13 §§	20: 10—13	10 § st. 2 LF
14 §	20: 14	11 §, 18 § st. 1 LF
21 kap.		
1 §	21: 1	1 § st. 1 och 2 i 1907 års lag
2 §	21: 2	1 § st. 3, 2 §, 3 § st. 1 i 1907 års lag
3 §	21: 3	3 §, 4 § i 1907 års lag
4 §	21: 4	8 § KK (1953: 720) om nya tomträtts- och vattenfallsrättsböcker
5 §	21: 5	13 § i 1907 års lag
6 §	21: 6	15 § i 1907 års lag
7 §	21: 7	5—8 §§, 10—12 §§ i 1907 års lag
22 kap.		
1 §	—	12 § IF
2 §	22: 1—2	1 §, 3 §, 11 § IF
3 §	22: 3[1]	st. 1: 4 § st. 1, 12 §, 14 §, 15 § IF
4 §	22: 4	4 §, 5 § st. 1: 4 § st. 2, 12 §, 13 § IF
5 §	22: 5[1]	5 § st. 2: 24 § 3 mom. IF
6—7 §§	22: 6—7	—
8 §	22: 8 st. 1 och 3	21 § IF
9 §	22: 9	22 § st. 2, 33 § IF
10 §	22: 10 st. 1	22 § st. 1 IF
11 §	22: 11 st. 1—3	33 §, 37 § 4—6 mom. IF
12 §	22: 13	lagen (1934: 255) ang. anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m.
13 §	22: 14 st. 2	—
14 §	—	—
15 §	22: 17	1—3 §§, 5 § i 1953 års lag
23 kap.		
1 §	23: 1[1]	40 § st. 1, 58 § 1 mom. st. 2 IF
2—3 §§	23: 2—3[2]	41 §, 42 § IF
4 §	23: 4	—
5 §	23: 5	44 § IF
6 §	23: 6	44 §, 45 § IF
7 §	23: 7	—
8 §	23: 8	1 §, 2 § st. 1, 3 § i 1953 års lag

[1] Rem. 1966 och 1969.
[2] 23: 2 rem. 1966 och 1969.

Innehållsförteckning

Del A

Proposition till riksdagen den 20 mars 1970

Propositionens huvudsakliga innehåll 1
Förslag till jordabalk 3
Första avdelningen. Rättsförhållanden rörande fast egendom 3
1 kap. Fastighet och dess gränser 3
2 kap. Tillbehör till fastighet 4
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar 6
4 kap. Köp, byte och gåva 8
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander m. m. 14
6 kap. Panträtt 15
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft 20
8 kap. Arrende i allmänhet 27
9 kap. Jordbruksarrende 35
10 kap. Bostadsarrende 46
11 kap. Anläggningsarrende 48
12 kap. Hyra 50
13 kap. Tomträtt 71
14 kap. Servitut 77
15 kap. Rätt till elektrisk kraft 79
16 kap. Hävd till fast egendom 80
17 kap. Företräde på grund av inskrivning 81
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall 83
Andra avdelningen. Inskrivningsväsendet 86
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning 86
20 kap. Lagfart 91
21 kap. Inskrivning av tomträtt 95
22 kap. Inteckning 97
23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och rätt till elektrisk kraft 101

Det remitterade förslaget till jordabalk

Första avdelningen. Rättsförhållanden rörande fast egendom 104
1 kap. Fastighet och dess gränser 104
2 kap. Tillbehör till fastighet 105
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar 107
4 kap. Köp, byte och gåva 109
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander 114

6 kap. Panträtt ... 115
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft ... 121
8 kap. Allmänna bestämmelser om arrende ... 129
9 kap. Jordbruksarrende ... 136
10 kap. Bostadsarrende ... 144
11 kap. Anläggningsarrende ... 146
12 kap. Hyra ... 147
13 kap. Tomträtt ... 165
14 kap. Servitut ... 170
15 kap. Samfällighetsrätt ... 172
16 kap. Hävd till fast egendom ... 175
17 kap. Företräde på grund av inskrivning ... 176
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall ... 179
Andra avdelningen. Inskrivningsväsendet ... 182
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning ... 182
20 kap. Lagfart ... 186
21 kap. Inskrivning av tomträtt ... 190
22 kap. Inteckning ... 191
23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft .. 196

Lagrådets utlåtande den 17 februari 1969

Allmänna synpunkter ... 199
1 kap. ... 202
4 § ... 203
5 och 6 §§ ... 203
2 kap. ... 204
6 § ... 204
3 kap. ... 204
2 § ... 205
3 § ... 205
5 § ... 206
6 § ... 206
4 kap. ... 207
1 § ... 210
2 § ... 211
3—6 §§ ... 212
7 § ... 214
10 § ... 214
11 § ... 216
12 § ... 216
13 § ... 216
14 § ... 216
16—18 §§ ... 217
19 och 20 §§ ... 218
22 § ... 223
25 § ... 223
26 § ... 223
27 § ... 224

28 § ... 224
29 § ... 225
31 och 32 §§ ... 225
5 kap. ... 226
1 § ... 226
2 § ... 227
3 § ... 228
4 § ... 228
5 § ... 228
6 § ... 230
6 kap. ... 230
1 och 2 §§ ... 233
3 § ... 236
7 § ... 238
8 § ... 240
9 § ... 241
10 § ... 241
11 och 12 §§ ... 242
13 och 14 §§ ... 243
15 § ... 243
16 § ... 243
17 § ... 244
18 § ... 245
19 § ... 245
7 kap. ... 246
1 § ... 246
3 § ... 246
4 § ... 246
5 § ... 246
6 § ... 247
7 och 8 §§ ... 247
9 § ... 249
10—16 §§ ... 249
17—19 §§ ... 254
20 § ... 257
21 § ... 258
22 § ... 258
23 § ... 259
24 och 25 §§ ... 259
26 § ... 260
27 § ... 260
13 kap. ... 261
10 och 11 §§ ... 261
15 § ... 261
21 § ... 261
24 § ... 261
26 § ... 262
14 kap. ... 262
1 § ... 265
4 § ... 266
5 § ... 267
6 § ... 267

12 och 13 §§ ... 267
15 kap. (Samfällighetsrätt) ... 267
16 kap. ... 273
1 § ... 273
17 kap. ... 274
1—5 §§ ... 276
7 § ... 279
9 § ... 279
10 § ... 279
18 kap. ... 280
1 och 2 §§ ... 280
4 § ... 280
8 § ... 281
10 § ... 281
19 kap. ... 282
1 § ... 282
2 § ... 282
5 § ... 283
12 § ... 283
13 § ... 284
14 § ... 284
17 § ... 284
19 § ... 285
20 § ... 286
21 § ... 286
22 § ... 287
20 kap. ... 287
2 § ... 287
5 § ... 288
6 § ... 289
7 och 8 §§ ... 290
9 § ... 292
10 § ... 292
12 och 13 §§ ... 293
21 kap. ... 295
1 § ... 295
2 § ... 295
3 § ... 296
5 § ... 296
22 kap. ... 297
1 och 2 §§ ... 297
3 § ... 298
4 § ... 299
6 § ... 300
7 § ... 300
8 § ... 301
9 § ... 302
10 § ... 303
11 § ... 303
12 § ... 304
14 § ... 305
15 § ... 306

16 § ... 306
17 § ... 306
23 kap. ... 307
1 § ... 307
2 § ... 307
3 § ... 308
4 § ... 308
8 § ... 308

Lagrådets utlåtande den 20 februari 1970

Inledning ... 309
1 kap. ... 311
7 § ... 313
2 kap. ... 313
1 § ... 313
4 § ... 315
5 § ... 315
4 kap. ... 315
1 § ... 315
6 kap. ... 316
11 § ... 317
12 § ... 318
15 § ... 318
17—19 §§ ... 320
7 kap. ... 321
1 § ... 324
5 § ... 324
7 och 8 §§ ... 325
10—20 §§ ... 326
24 § ... 328
26 § ... 328
28 § ... 329
29 § ... 331
8—11 kap. Inledning ... 331
8 kap. ... 335
1 § ... 335
2 § ... 336
3 § ... 336
4 § ... 337
5 § ... 338
6 § ... 338
7 § ... 338
8 § ... 338
9 § ... 339
12 § ... 339
13 § ... 339
15 § ... 339
16 § ... 339
17 § ... 340
18 § ... 340
19 § ... 342

20 § ... 347
22 § ... 347
23 § ... 348
25 § ... 349
26 § ... 349
29 § ... 349
32 § ... 350
33 § ... 352
34 § ... 352
9 kap. ... 353
1 § ... 353
2 § ... 354
3 § ... 357
5 § ... 357
7 och 8 §§ ... 358
9 § ... 358
14 § ... 360
15 § ... 367
16 och 17 §§ ... 368
18 § ... 368
19 § ... 372
20 § ... 373
21 § ... 373
23 § ... 373
24 § ... 375
25 § ... 375
26 § ... 375
28 § ... 376
29 § ... 376
30 § ... 376
33 § ... 377
10 kap. ... 377
2 och 3 §§ ... 378
4 och 5 §§ ... 378
7 § ... 378
11 kap. ... 379
12 kap. ... 379
2 § ... 380
7 § ... 380
8 § ... 380
20 § ... 380
29 § ... 380
31 § ... 381
32—38 §§ ... 381
42 § ... 382
45—47 §§ ... 382
48 § ... 382
52 och 56 §§ ... 383
67 § ... 383
71 § ... 383
72 § ... 383
73 § ... 383

13 kap. ... 383
6 § ... 383
10 och 11 §§ ... 384
15 § ... 384
14 kap. ... 384
1 § ... 384
4 § ... 385
15 kap. (Samfällighetsrätt) ... 385
17 kap. ... 385
18 kap. ... 386
1 § ... 386
19 kap. ... 386
21 § ... 386
21 kap. ... 388
4 § ... 388
22 kap. ... 388
5 § ... 388
23 kap. ... 389
2 § ... 389

Utdrag av protokollet över justitieärenden den 20 mars 1970

Inledning ... 390
1 kap. ... 393
4 § ... 393
6 § ... 393
2 kap. ... 393
1 § ... 393
4 § ... 394
5 § ... 394
3 kap. ... 394
2 och 3 §§ ... 394
6 § ... 395
4 kap. ... 395
1 § ... 396
7 § ... 397
9 § ... 397
10 § ... 397
19 och 20 §§ ... 398
5 kap. ... 398
2 § ... 398
5 § ... 398
6 kap. ... 398
1 och 2 §§ ... 399
3 § ... 399
10 § ... 400
17 § ... 400
7 kap. ... 401
1 § ... 401
5 § ... 401
10—16 §§ ... 401
17—19 §§ ... 403
24 § ... 403

28 § ... 403
8 kap. ... 403
4 § ... 404
8 § ... 405
9 och 13 §§ ... 405
18 § ... 405
19 § ... 405
22 § ... 405
23 § ... 405
25 § ... 405
32 § ... 405
33 § ... 406
9 kap. ... 406
1 § ... 406
2 § ... 406
9 § ... 406
14 § ... 407
18 § ... 407
20 § ... 408
23 § ... 408
25 § ... 408
29 § ... 408
12 kap. ... 408
8 § ... 408
20 § ... 408
29 § ... 408
48 § ... 409
72 § ... 409
13 kap. ... 409
24 § ... 409
14 kap. ... 409
1 § ... 410
4 § ... 411
16 § ... 411
15 kap. ... 411
17 kap. ... 411
3 och 4 §§ ... 411
1—5 §§ ... 411
7 § ... 411
10 § ... 412
19 kap. ... 412
2 § ... 412
19 § ... 412
21 § ... 412
20 kap. ... 412
5 § ... 412
6 § ... 412
7 och 8 §§ ... 413
10 § ... 413
21 kap. ... 413
2 § ... 413
5 § ... 414

22 kap. 414
12 och 15 §§ 414
7—11 och 14 §§ 415
1 § 415
5 § 416
8 § 417
11 § 417
23 kap. 417
2 § 417

Översikt över propositionens motsvarigheter dels i de remitterade förslagen dels i gällande rätt 419

Del B 1

Remiss till lagrådet den 11 februari 1966

I. *Inledning* 1

II. *Historik* 2

III. *Kortfattad redogörelse för lagberedningens förslag åren 1947 och 1960 och jordabalksutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen* 7

IV. *Departementsförslagets huvudsakliga innehåll* 13
Ämnesområdet m. m. 13
Utmönstrandet av vissa rättsinstitut m. m. 21
Förköpsrätt 22
Återköpsrätt 24
Ränterätt och födoråd 25
Vattenfallsrätt 28
Rätt till andel i samfällt strömfall 30
Rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet 33
Rätt till vederlag 36
Översikt av innehållet i de särskilda kapitlen 39

V. *Motivering till de särskilda kapitlen* 66
1 kap. Fastighet och dess gränser 66
1 § 71
2 § 77
3 § 78
4 § 80
5 § 83
6 § 88
7 § 90
2 kap. Tillbehör till fastighet 95
3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar 98
1 § 99
2 § 102
3 och 4 §§ 104
5 § 116
6 § 117
7 § 117
4 kap. Köp, byte och gåva 122
Allmänna synpunkter 122
Inledande synpunkter på formkravet vid fastighetsköp 122
Kravet på parternas underskrifter 124
Vittneskravet 128
Formkravet beträffande köpevillkor 142
Formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar 145
Specialmotivering 149

Köpets form och villkor vid köp ... 149
1 § ... 149
2 § ... 151
3 § ... 152
4 § ... 153
5 § ... 159
6 § ... 160
Köp av del av fastighet ... 162
7 § ... 162
8 § ... 171
9 § ... 178
Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser ... 182
10 § ... 187
11 § ... 190
12 § ... 191
13 § ... 192
14 § ... 193
15 § ... 195
16 § ... 196
17 § ... 201
18 § ... 203
19 och 20 §§ ... 206
21 § ... 214
22 § ... 215
23 § ... 220
24 § ... 220
25 § ... 221
26 § ... 222
27 § ... 224
28 § ... 225
Byte ... 228
29 § ... 228
Gåva ... 229
30 § ... 229
31 § ... 232
32 § ... 232
5 kap. Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander ... 235
1 § ... 235
2 § ... 237
3 § ... 239
4 § ... 240
5 § ... 241
6 § ... 242
7 § ... 242
6 kap. Panträtt ... 244
Allmänna synpunkter ... 244
Inledning ... 244
Grunddragen i fastighetspanträttens uppbyggnad ... 245
Panträttens närmare innehåll, särskilt med avseende på borgenärens rätt till ränta, samt ägarhypoteket ... 246
Formen för inteckningshandlingens utfärdande ... 280

Panträttsbegreppet ... 289
Vissa ytterligare frågor i anslutning till innehållet i 6 kap. ... 290
Gemensam inteckning ... 294
Specialmotivering ... 297
Inledande bestämmelser ... 297
1 § ... 297
2 § ... 305
Panträttens innebörd ... 307
3 § ... 307
4 § ... 310
5 § ... 312
6 § ... 312
Vissa fall när upplåtelse av panträtt är utan verkan ... 314
7 § ... 314
8 § ... 317
Ägarhypotekets innebörd ... 319
9 § ... 319
Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet ... 321
10 § ... 321
11 § ... 327
12 § ... 333
13 § ... 334
14 § ... 335
15 § ... 340
16 § ... 340
Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning ... 342
17 § ... 342
18 § ... 344
19 § ... 345
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt ... 349
Bestämmelsernas tillämpningsområde ... 355
1 § ... 355
2 § ... 357
3 § ... 361
4 § ... 361
Upplåtelsetiden ... 362
5 § ... 362
6 § ... 367
Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg ... 368
7 och 8 §§ ... 368
Förbud mot andelsupplåtelser ... 374
9 § ... 374
Rätt till inskrivning ... 377
10 § ... 377
Rättighetens bestånd vid överlåtelse av fastigheten ... 380
11 § ... 380
12 § ... 382
13 § ... 383

14 § ... 385
15 § ... 386
16 § ... 387
Rätt till skadestånd och annan ersättning samt rättighetens upphörande i vissa fall ... 388
17 § ... 388
18 § ... 391
19 § ... 394
20 § ... 396
21 och 22 §§ ... 396
23 § ... 398
24 § ... 399
25 § ... 401
Verkan av fastighetens delning ... 401
26 § ... 401
Skyldighet att tillhandahålla skriftligt avtal ... 405
27 § ... 405
13 kap. Tomträtt ... 406
1 § ... 408
2 § ... 409
3—4 §§ ... 410
5—6 §§ ... 411
7—9 §§ ... 412
10—12 §§ ... 413
13—21 §§ ... 416
22—23 §§ ... 418
24—26 §§ ... 419
16 kap. Hävd till fast egendom ... 421
1 § ... 422
2 § ... 427
17 kap. Företräde på grund av inskrivning ... 428
Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt framför annat sådant förvärv 433
1 § ... 434
2 § ... 435
3 § ... 436
4 § ... 444
5 § ... 446
Företräde på grund av inteckning ... 449
6 § ... 449
7 § ... 451
Övriga bestämmelser ... 452
8 § ... 452
9 § ... 452
10 § ... 453
11 § ... 456
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall ... 458
1 § ... 460
2 § ... 466
3 § ... 468

4 § 469
5 § 471
6 § 472
7 § 473
8 § 473
9 och 10 §§ 475
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning 478
Allmänna synpunkter 478
Inledning 478
Historik m. m. 478
Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag 484
Remissyttrandena m. m. 485
Departementschefen 491
Specialmotivering 496
1 § 496
2 § 499
3 § 502
4 § 503
5 § 504
6 § 506
7 § 507
8 § 508
9 § 508
10 § 514
11 § 519
12 § 529
13 § 531
14 § 533
15 § 536
16 § 537
17 § 538
18 § 544
19 § 545
20 § 548
21 § 551
22 § 553
23 § 554

Del B 2

Remiss till lagrådet den 11 februari 1966 (forts.)

20 kap. Lagfart 555
1 § 556
2 § 560
3 § 566
4 § 570
5 § 572
6 § 574
7 § 578

8 § ... 586
9 § ... 586
10—13 §§ ... 587
14 § ... 599
21 kap. Inskrivning av tomträtt ... 600
Inskrivning av upplåtelse m. m. ... 600
1 § ... 600
2 § ... 602
3 § ... 604
4 § ... 605
5 § ... 605
6 § ... 607
Inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare ... 608
7 § ... 608
22 kap. Inteckning ... 610
Inteckning i fast egendom ... 614
1 § ... 614
2 § ... 615
3 § ... 635
4 § ... 639
5 § ... 642
6 § ... 643
7 § ... 646
8 § ... 647
9 § ... 651
10 § ... 655
11 § ... 657
12 § ... 663
13 § ... 670
14 § ... 673
15 § ... 674
16 § ... 674
Inteckning i tomträtt ... 675
17 § ... 675
23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt ... 677
Inskrivning i fast egendom ... 677
1 § ... 677
2 § ... 678
3 § ... 681
4 § ... 682
5 § ... 682
6 § ... 683
7 § ... 683
Inskrivning i tomträtt ... 684
8 § ... 684
VI. *Hemställan* ... 684

Remiss till lagrådet den 20 januari 1967

I. *Inledning* ... 685
II. *Motivering till 14 och 15 kap. i förslaget till ny jordabalk* ... 687

14 kap. Servitut ... 687
Allmänna synpunkter ... 687
Inledning ... 687
Några huvuddrag i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning ... 688
Grunddragen i gällande rätt ... 690
Huvudprinciperna i lagberedningens förslag ... 695
Jordabalksutredningens förslag ... 700
Regleringen av vissa servitutsfrågor i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963: 68) ... 700
Remissyttrandena över lagberedningens och jordabalksutredningens förslag ... 706
Remissyttrandena över fastighetsbildningskommitténs förslag 711
Departementschefen ... 714
Specialmotivering ... 728
1 § ... 728
2 § ... 733
3—4 §§ ... 734
5 § ... 735
6—8 §§ ... 736
9—11 §§ ... 737
12—13 §§ ... 739
14 § ... 740
15 § ... 741
16 § ... 742
15 kap. Samfällighetsrätt ... 743
Allmänna synpunkter ... 743
Specialmotivering ... 759
III. *Hemställan* ... 779

Remiss till lagrådet den 19 september 1969

I. *Inledning* ... 781
II. *Allmän motivering rörande jordbruksarrende* ... 783
1. Huvuddragen i gällande rätt ... 783
2. Tidigare reformförslag ... 787
3. Utvecklingen beträffande jordbruksarrende ... 789
4. Sammanfattning av utredningens förslag ... 791
5. Huvudgrunderna för en arrendereform ... 794
Utredningen ... 794
Remissyttrandena ... 797
6. Besittningsskydd ... 800
Behovet av besittningsskydd ... 800
Gällande rätt ... 800
Utredningen ... 801
Reservanterna ... 803
Remissyttrandena ... 804
Begränsning av besittningsskyddet ... 808
Gällande rätt ... 808
Utredningen ... 808
Remissyttrandena ... 810

Omprövning av arrendevillkoren ... 811
Gällande rätt ... 811
Utredningen ... 811
Remissyttrandena ... 812
Flyttningsersättning ... 813
Gällande rätt ... 813
Utredningen ... 813
Remissyttrandena ... 814
Förköpsrätt ... 816
Gällande rätt ... 816
Utredningen ... 816
Remissyttrandena ... 817
Kommunala arrendeupplåtelser ... 817
Gällande rätt ... 817
Utredningen ... 818
Remissyttrandena ... 819
7. Index vid arrendeförhållanden ... 820
Inledning ... 820
Utredningen ... 821
Remissyttrandena ... 823
8. Arrendegaranti ... 825
Inledning ... 825
Utredningen ... 826
Remissyttrandena ... 827
9. Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet ... 828
Gällande rätt ... 828
Utredningen ... 829
Remissyttrandena ... 833
10. Fristående förbättringsarbeten ... 836
Gällande rätt ... 836
Utredningen ... 837
Remissyttrandena ... 838
11. Avräkning och syn ... 839
Gällande rätt ... 839
Utredningen ... 839
Remissyttrandena ... 841
12. Formerna för prövning av tvister och dispensärenden ... 843
Gällande rätt ... 843
Utredningen ... 843
Remissyttrandena ... 846
13. Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen ... 847
Inledning ... 847
Utredningen ... 849
Remissyttrandena ... 852
14. Övergångsbestämmelser ... 853
Utredningen ... 853
Remissyttrandena ... 854
15. Departementschefen ... 855
Huvudgrunderna för en arrendereform ... 855
Besittningsskydd ... 856
Behovet av besittningsskydd ... 856

Begränsning av besittningsskyddet ... 861
Omprövning av arrendevillkoren ... 865
Flyttningsersättning ... 868
Förköpsrätt ... 871
Kommunala arrendeupplåtelser ... 871
Index vid arrendeförhållanden ... 873
Arrendegaranti ... 874
Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet ... 875
Fristående förbättringsarbeten ... 879
Avräkning och syn ... 880
Formerna för prövning av tvister och dispensärenden ... 881
Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen ... 888
Övergångsbestämmelser ... 889
Sammanfattning ... 890
III. *Motivering i övrigt till förslaget* ... 893
2 kap. Tillbehör till fastighet ... 893
1 § ... 893
4 § ... 893
5 § ... 909
6 § ... 909
4 kap. Köp, byte och gåva ... 909
1 § ... 909
6 kap. Panträtt ... 910
11 § ... 910
12 § ... 914
13 och 14 §§ ... 915
15 § ... 915
17 § ... 915
19 § ... 915
7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft ... 916
1 § ... 916
4 § ... 916
5 § ... 916
6 § ... 916
7 och 8 §§ ... 918
9 § ... 921
10 § ... 921
11 § ... 921
12 och 13 §§ ... 921
14 § ... 921
16 § ... 922
17—19 §§ ... 922
21—23 §§ ... 922
24 § ... 923
Verkan av ändring i fastighetsindelningen ... 923
26—29 §§ ... 923
8 kap. Allmänna bestämmelser om arrende ... 932
Inledande bestämmelser ... 935
1 § ... 935
2 § ... 935

Arrendeavtals ingående ... 936
3 § ... 936
Arrendetid och uppsägning ... 937
4 § ... 937
5 § ... 938
6 § ... 941
7 § ... 942
8 § ... 943
Hinder i arrenderätten ... 944
9 § ... 944
10 § ... 945
11 § ... 946
Betalning av arrendeavgift ... 947
12 § ... 947
Besiktning m. m. ... 947
13 § ... 947
Pant eller borgen ... 948
14 § ... 948
Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs ... 948
15 § ... 948
16 § ... 949
17 § ... 949
18 § ... 950
Överlåtelse av arrenderätten ... 951
19 § ... 951
Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt ... 954
20 § ... 954
Arrendatorns rätt att bortföra honom tillhörig egendom ... 957
21 och 22 §§ ... 957
Arrenderättens förverkande ... 959
23 § ... 959
24 och 25 §§ ... 962
Särskilda bestämmelser ... 964
26 § ... 964
27 § ... 964
28 § ... 965
29 § ... 966
Förfarandet i arrendetvister ... 966
30 § ... 967
31 § ... 967
32 § ... 968
33 § ... 968
34 § ... 968
9 kap. Jordbruksarrende ... 969
Inledande bestämmelse ... 972
1 § ... 972
Arrendetid och uppsägning ... 972
2 § ... 972
3 § ... 973
4 § ... 977
5 § ... 978
6 § ... 979

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m. m. ... 979
7 § ... 980
8 § ... 981
9 § ... 982
10 § ... 983
11 § ... 984
12 § ... 985
13 § ... 985
14 § ... 985
15—28 §§ ... 987
Arrendeställets skick ... 987
15 § ... 987
16 § ... 989
17 § ... 989
18 § ... 990
19 § ... 991
20 § ... 992
21 § ... 993
22 § ... 993
Avräkning och syn ... 994
23 § ... 994
24 § ... 995
25 § ... 998
26 och 27 §§ ... 999
28 § ... 1002
Betalning av arrendeavgift ... 1006
29 § ... 1006
Arrendatorns konkurs ... 1007
30 § ... 1007
Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället 1007
31 § ... 1007
32 § ... 1007
33 § ... 1007
34 § ... 1008
35 § ... 1008
Arbetsavtal i samband med arrende ... 1009
36 § ... 1010
37 § ... 1011
38 § ... 1011
39 § ... 1012
10 kap. Bostadsarrende ... 1012
1 § ... 1014
2 § ... 1014
3 § ... 1014
4 och 5 §§ ... 1014
6 § ... 1014
7 § ... 1015
11 kap. Anläggningsarrende ... 1015
1—6 §§ ... 1015
7 § ... 1016
12 kap. Hyra ... 1016
1 § ... 1016

2—4 §§ ... 1017
5 § ... 1017
6 § ... 1017
7 § ... 1018
8 § ... 1018
9—17 §§ ... 1018
18 § ... 1018
19 § ... 1018
20 § ... 1018
21—28 §§ ... 1018
29 § ... 1018
30 § ... 1019
31 § ... 1019
32 och 33 §§ ... 1019
34—41 §§ ... 1019
42 och 43 §§ ... 1019
44—71 §§ ... 1019
72 § ... 1020
73 och 74 §§ ... 1020
13 kap. Tomträtt ... 1020
1 § ... 1020
3 § ... 1020
26 § ... 1020
14 kap. Servitut ... 1020
4 § ... 1021
12 § ... 1021
13 § ... 1021
14 och 15 §§ ... 1021
15 kap. Samfällighetsrätt ... 1021
5 § ... 1021
10 § ... 1022
17 kap. Företräde på grund av inskrivning ... 1022
2 § ... 1023
3 § ... 1023
4 § ... 1023
5, 6 och 10 §§ ... 1023
18 kap. Godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall ... 1024
1 § ... 1024
8 § ... 1024
10 § ... 1024
19 kap. Allmänna bestämmelser om inskrivning ... 1024
2 § ... 1024
21 § ... 1024
20 kap. Lagfart ... 1025
7 § ... 1025
22 kap. Inteckning ... 1025
3 § ... 1025
5 § ... 1025
11 § ... 1026

23 kap. Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft 1026
1 § 1026
2 § 1026
IV. *Hemställan* 1026

Bihang

1. Lagberedningens förslag till jordabalk år 1960 1027
2. Jordabalksutredningens förslag 1091
3. Arrendelagsutredningens förslag 1104

KUNGL. BOKTR. STHLM 1970

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 11 februari 1966.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LINDSTRÖM, LANGE, KLING, EDENMAN, JOHANSSON, HERMANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om en *ny jordabalk* och anför.

I. Inledning

Arbetet på att skapa en ny jordabalk som ersättning för jordabalken i 1734 års lag (JB) 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 alltjämt. 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. Utredningsmannen[3] 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.

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 tillbehör 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. Jag kommer senare att ange varför denna fråga brutits ut ur sitt samband med jordabalken.

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 en ny typ av begränsad sakrätt, kallad samfällighetsrätt. Till skälen för att dessa kapitel utelämnats återkommer jag. Förslaget innehåller inte heller några bestämmelser, som reglerar övergången till den nya jordbalken, och ej heller annan följdlagstiftning. Min avsikt är att senare framlägga förslag i dessa delar.

Inom justitiedepartementet har upprättats förslag till *jordabalk* vilket torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*[1].

II. Historik

Jordabalken i 1734 års lag upptog 18 kapitel. Av dessa kapitel är endast ett fåtal formellt helt upphävda men beträffande flertalet är det bara enstaka paragrafer som fortfarande äger tillämpning. Vissa av kapitlen behandlar ämnen som alltjämt har aktualitet. Detta gäller det första som innehåller vissa allmänna bestämmelser om laga fång, det fjärde som upptar bestämmelser om lagfart m. m., det nionde som ger regler om pantsättning av jord, det elfte som reglerar klander och hemul och det tolfte som behandlar gränsfrågor. Även femtonde kapitlet om hävd och de närmast följande två kapitlen om landbolega och hushyra i stad behandlar företeelser, vilka alltjämt faller inom ämnesområdet för en jordabalk. Andra kapitel har för länge sedan spelat ut sin roll. Så är fallet med andra och tredje kapitlen, som avhandlade begreppet arvejord och möjligheterna att byta sådan jord mot annan jord. Detsamma gäller om de kapitel — femte, sjätte och sjunde — i vilka den legala lösningsrätten reglerades liksom adertonde kapitlet, som upptog vissa bestämmelser om den »som jord, hus, skog, vatten eller vattenverk av annan med våld tager». Några kapitel behandlade frågor, vilka numera ej kan sägas naturligt falla inom ramen för en jordabalk. Så var fallet med det åttonde som innehöll vissa föreskrifter rörande gåva, främst angående möjligheten att ge bort jord av olika slag, och det tionde som gav regler om fullmakt. Trettonde kapitlet slutligen behandlade

[1] Bilagan intagen i del A.

frågor om rågångar samt fjortonde kapitlet ägotvister och laga syn i samband därmed.

Vissa ändringar i 1734 års lag genomfördes redan under 1700-talet och vid 1800-talets början hade rättsutvecklingen på jordrättens område förändrat läget så att tiden ansågs mogen att skapa en ny jordabalk. Uppdraget att utarbeta en sådan gavs åt *lagkommittén*, som emellertid hade mera vittgående uppgifter än att utarbeta en ny jordabalk. Kommittén publicerade år 1818 ett förslag till bl. a. en ny jordabalk. År 1826 framlade kommittén ett fullständigt förslag till allmän civillag.

Lagkommitténs förslag till jordabalk ledde ej till någon lagstiftning men lades till grund för de fortsatta strävandena att skapa en ersättning för 1734 års jordabalk. Ett nytt förslag till jordabalk framlades år 1847 av den s. k. *äldre lagberedningen*, som samtidigt framlade förslag också till giftermåls-, ärvda- och byggningabalk. Ej heller detta förslag till ny jordabalk genomfördes men lagberedningens förslag ledde likväl till betydelsefulla reformer. Särskilt kan nämnas att bördsrätten avskaffades genom förordningar den 21 december 1857 och den 22 december 1863. Denna reform innebar att sjätte kapitlet i jordabalken i 1734 års lag helt upphävdes. Även vissa andra kapitel berördes. År 1857 upphävdes också åttonde kapitlet, nämligen genom förordningen den 21 december 1857 angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom. Denna förordning är — åtminstone delvis — ännu formellt gällande.

Från omkring år 1870 inriktades lagstiftningsarbetet på reformer i etapper. Till en början bedrevs arbetet inom den s. k. *lagbyrån*. Bland de mera betydande lagförslag som framlades av lagbyrån bör här nämnas förslagen till ny lagstiftning på inskrivningsväsendets område. Dessa förslag kom att ligga till grund för 1875 års lagstiftning om lagfart och inteckning. Genom denna lagstiftning upphävdes större delen av fjärde och nionde kapitlen i jordabalken. Införselpanträtten — som reglerades i nionde kapitlet — hade visserligen kommit ur bruk redan tidigare men formellt avskaffades den inte förrän genom 1875 års inteckningsförordning.

Lagbyrån ersattes år 1874 av *nya lagberedningen*. Dess arbete kom att främst omfatta andra ämnesområden än dem som föll inom jordabalkens ram. På grundval av ett förslag från beredningen tillkom emellertid 1881 års lagstiftning om tjugoårig hävd samt 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. Nya lagberedningen upplöstes vid årsskiftet 1894—1895 och ersattes av en lagbyrå.

Frågan om en revision i större sammanhang av civillagstiftningens huvuddelar togs upp på nytt år 1902. Därvid inrättades åter en *lagberedning*. Denna skulle enligt sin instruktion närmast ägna sig åt jordabalken. Under åren 1903—1909 var beredningen upptagen av detta arbete och avlämnade i olika omgångar förslag till särskilda delar av en ny jordabalk samt till sist ett förslag till en helt ny balk. Beredningens först framlagda förslag ledde

till de år 1907 utfärdade lagarna om nyttjanderätt till fast egendom och om servitut. Samtidigt infördes tomträtten i svensk rätt. Genom nyttjanderättslagen upphävdes sextonde kapitlet och delar av sjuttonde kapitlet i den gamla jordabalken, såvitt dessa kapitel rörde nyttjanderätt som avses i 1907 års lag. Samtidigt upphävdes återstoden av sjuttonde kapitlet genom ändringar i handelsbalkens bestämmelser om förmånsrätt.

Med hänsyn till den stora betydelse som 1909 års jordabalksförslag haft för de åren 1947 och 1960 framlagda förslagen är det på sin plats att här lämna en något utförligare redogörelse för innehållet i 1909 års förslag. Innan så sker bör emellertid nämnas att jordabalken givetvis berördes av de reformer på skifteslagstiftningens område som alltifrån början av 1800-talet i grunden omdanade fastighetsförhållandena i landet. Genom tillkomsten av 1926 års lag om delning av jord å landet upphävdes vissa bestämmelser i tolfte kapitlet och hela trettonde kapitlet i 1734 års jordabalk. Vidare är att nämna att fjortonde kapitlet upphävdes genom lagen om införande av nya rättegångsbalken.

Det fullständiga förslag till en ny jordabalk, som lagberedningen avlämnade år 1909, innehöll 18 kapitel. De olika kapitlen behandlade begreppet fast egendom (1 kap.), ägogränser (2 kap.), rättsförhållandet mellan grannar (3 kap.), köp och byte (4 kap.), gåva (5 kap.), förköpsrätt och annan lösningsrätt (6 kap.), klander (7 kap.), allmänna bestämmelser om nyttjanderätt (8 kap.), arrende (9 kap.), hyra (10 kap.), tomträtt (11 kap.), servitut (12 kap.), rätt till undantag (13 kap.), allmänna bestämmelser om inskrivning (14 kap.), lagfart (15 kap.), inteckning (16 kap.), inskrivning av nyttjanderätt samt rätt till servitut, undantag, ränta eller avgäld ävensom inskrivning av förköpsrätt (17 kap.) och inskrivning av tomträtt och av fång till sådan rätt samt inteckning i tomträtt (18 kap.). Beträffande flertalet kapitel gäller att lagberedningen i samband med sina förslag i motsvarande delar lämnat en utförligare redogörelse i 1947 års och 1960 års betänkanden. I detta sammanhang kan följande anmärkas om innehållet i de skilda kapitlen.

Kapitlet om fast egendom innehöll regler, vilka utan några egentliga ändringar motsvarade innehållet i 1895 års lag angående vad till fast egendom är att hänföra. — Beträffande 2 kap. är att märka att förslaget stod kvar på den ståndpunkten att kartan borde äga vitsord framför utmärkningen på marken. — Reglerna om rättsförhållandet mellan grannar omfattade i stort sett samma område som sedermera togs upp i motsvarande kapitel i 1947 års förslag. Även i övrigt företer kapitlen stora likheter. — Kapitlet om köp och byte innehöll flera stora nyheter. Kravet på skriftlig form behölls men något vittneskrav uppställdes inte. I lagfartskapitlet föreskrevs emellertid att förre ägaren skulle höras över ansökningen om lagfart såvida köpehandlingen inte var styrkt av vittnen. Villkor som inte var av betydelse för äganderättens övergång behövde inte tas upp i köpehandling-

en för att bli giltiga. Kapitlet innehöll också bestämmelser om det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare. — De i 6 kap. upptagna reglerna om förköpsrätt innebar en nykonstruktion för svensk rätt. Förköpsrätten uppfattades som ett jordpolitiskt rättsinstitut, som i första hand skulle tjäna det allmännas intressen. — Kapitlet om klander innehöll regler, som i allt väsentligt var av samma innehåll som de vilka sedermera kom att inflyta som 7 kap. i 1947 års förslag av lagberedningen. — Beträffande 8—12 kap. innebar 1909 års förslag endast att lagberedningen överflyttade reglerna i 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt och servitut till balken. — De bestämmelser om undantag som föreslogs i 13 kap. innebar att avkomsträtten uppdelades i två delar. Den egentliga avkomsträtten eller födorådet fick benämningen undantag. Rätten till ränta och avgäld av fast egendom inordnades i den inskrivningsrättsliga delen av balken och behandlades där i 17 kap.

Om 14—18 kap. — vilka i högre grad än förslaget i övrigt kom att påverka lagstiftningen före tillkomsten av nästa förslag till jordabalk — behöver här inte göras mer än ett par anmärkningar angående panträtten. Först är då värt att framhålla att inteckningsreglerna (16 kap.) inte behandlade enbart förfarandet utan också innehöll materiella regler, t. ex. om förhållandet mellan fastighetsägaren och panthavaren. Denna disposition av författningsmaterialet ansågs mest logisk med hänsyn till att panträtten kommer till stånd först genom inskrivning. Förslaget innebar att inteckning skulle kunna ske utan samband med en personlig fordran. Såsom skäl för en sådan reform åberopades den utveckling som yttrat sig i bruket av s. k. omslagsreverser. Den rådande ordningen med en personlig fordran som grundval för inteckning ansågs emellertid böra behållas som ett alternativ, vilket kunde vara önskvärt vid långivning som inte skedde genom banker eller andra penninginrättningar. Gemensamma inteckningar var tillåtna.

Några år efter det att lagberedningen framlagt sitt förslag till en helt ny jordabalk upptogs frågan om vissa partiella reformer på panträttens område. Efter ett förslag från beredningen tillkom år 1912 viktiga ändringar i utsökningslagen (UL) och i inteckningslagstiftningen. Genom dessa ändringar infördes bl. a. ägarhypotekskonstruktionen i svensk rätt.

Också på ett annat område upptogs frågan om begränsade reformer inom jordabalkens område. Det gällde förfarandet vid överlåtelse av fast egendom. Reglerna om formkravet vid fastighetsköp enligt 1909 års förslag väckte stor uppmärksamhet och från vissa håll kom starkt kritiska uttalanden. Bl. a. från advokatsamfundet påyrkades att man i stället för att lindra formkravet borde införa regler som innebar en ytterligare formalisering. Frågan togs upp av den s. k. *jordabalkskommissionen,* som år 1921 framlade ett förslag till lag med vissa bestämmelser i avseende å köp, byte och gåva av fast egendom. Enligt detta förslag skulle köpet ske skriftligen och avslutas

inför laga köpevittne, som hade att bestyrka kontrahenternas underskrifter. Detta vittne skulle föra dagbok över de av honom bestyrkta överlåtelserna och för kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande skulle förteckning över dessa periodvis insändas till åklagaren.

Jordabalkskommissionens förslag remitterades till lagrådet som år 1921 avstyrkte dess framläggande för riksdagen. Som motivering anfördes att det inte syntes befogat att utbryta frågan om fastighetsöverlåtelsens form ur jordabalkskomplexet. Lagrådet fann emellertid förslaget gå i rätt riktning. Det framhölls dock att man ej borde förbise de olägenheter som den föreslagna ordningen kunde antas komma att medföra för kontrahenterna vid fastighetsöverlåtelser.

En av de främsta orsakerna till att 1909 års förslag till jordabalk inte genomfördes i sin helhet var insikten om att en revision av inskrivningsväsendet var nödvändig och att en sådan förutsatte en registrering av fastigheterna. Det var framför allt fastighetskreditens utveckling som gjorde det nödvändigt att kunna skilja mellan de olika äganderättsobjekt till vilka rättigheterna i fast egendom hänförde sig. I stället för det äldre kameralt inriktade redovisningssystemet i jordeboken krävdes en lantmäteriteknisk registrering. Beträffande jord på landet utfärdades en förordning om jordregister år 1908. För städernas del kom de grundläggande reglerna om fastighetsregister att införas i 1917 års lag om fastighetsbildning. Revisionen av inskrivningsväsendet kom till stånd först år 1932. En redogörelse för innebörden av denna inskrivningsreform — som i betydande delar ingrep i de regler som 1909 års jordabalksförslag innehöll — kommer att lämnas i samband med behandlingen av 19 kap.

Av de ämnen som reglerades i 1909 års förslag till jordabalk är det inte bara inskrivningsväsendet som berörts av senare lagstiftning. Sålunda har lagstiftningen om arrende undergått en genomgripande revision år 1943. Reglerna om hyra fick i väsentliga delar ett nytt innehåll år 1939. Tomträttsinstitutet reformerades år 1953. Långt tidigare hade man upptagit frågan om ägogränser till särlagstiftning men först sedan åtskilliga förslag framlagts tillkom slutligen 1932 års lag om äldre ägogränser. Samtidigt gjordes vissa ändringar i lagstiftningen om fastighetsbildning.

Utvecklingen efter år 1909 har också medfört att vissa nya rättsinstitut införts. År 1911 tillkom sålunda vattenfallsrätten och genom en lag år 1920 infördes en möjlighet att erhålla sakrättsligt skydd för rätt till leverans av elektrisk kraft. En annan nykonstruktion är återköpsrätten som infördes år 1924.

Sedan lagberedningen under en tid av ungefär 25 år sysslat med reformer inom andra delar av civilrätten — framför allt inom giftermålsbalkens och ärvdabalkens område — upptogs frågan om en ny jordabalk på nytt år 1935. Lagberedningen — som vid denna tid i det närmaste hade avslutat sitt arbete med den nya lagstiftningen om skuldebrev — fick då i uppdrag

att överarbeta 1909 års förslag. Med hänsyn till den utveckling som ägt rum sedan detta förslag framlades och till de nya erfarenheter som ansågs kunna hämtas från modern lagstiftning i främmande länder bedömdes emellertid lämpligt att vissa specialundersökningar utfördes som ett förberedande arbete. Dessa undersökningar skulle ske genom en eller högst två av beredningens ledamöter. I övrigt skulle lagberedningen slutföra arbetet på en reform av lagstiftningen om aktiebolag.

Frågan om lagberedningens fortsatta verksamhet togs upp på nytt år 1941. Beredningen fick då i uppdrag att slutföra arbetet på en revision av 1909 års förslag. För arbetet gavs vissa direktiv. Bland de frågor som särskilt skulle uppmärksammas nämndes motsättningarna mellan köpets rättsverkningar och normerna för fastighetsbildningen, inskrivningens rättsverkan och möjligheterna att förenkla reglerna om gemensamma inteckningar.

III. Kortfattad redogörelse för lagberedningens förslag åren 1947 och 1960 och jordabalksutredningens förslag samt remissbehandlingen av förslagen

Lagberedningens förslag år 1947. Enligt direktiven skulle lagberedningen överarbeta det förslag till jordabalk som framlagts år 1909. Uppdraget skulle dock ej innefatta någon omarbetning av arrende- och hyreslagstiftningen. Huruvida dessa bestämmelser borde upptas i en ny jordabalk eller sammanföras i en särskild balk om nyttjanderätt till fast egendom eller meddelas i flera fristående lagar ansågs däremot vara ett spörsmål, som kunde uppskjutas till framtida övervägande.

Förslaget upptog, som redan framhållits, endast sju kapitel. Dessa borde enligt beredningens mening utgöra 1—7 kap. i en blivande jordabalk. I de olika kapitlen behandlades frågorna om fastighet och dess gränser (1 kap.), tillbehör till fastighet (2 kap.), rättsförhållanden mellan grannar (3 kap.), köp, byte och gåva (4 kap.), förköpsrätt (5 kap.), återköpsrätt (6 kap.) och verkan av klander (7 kap.).

Lagberedningen uttalade att publiceringen av förslaget ansetts vara till fördel för fortsatt bedömande av jordabalksrevisionen genom den möjlighet till offentlig diskussion som därigenom yppades. Någon remissbehandling ägde inte rum.

Lagberedningens förslag år 1960. Förslaget till jordabalk upptar i allt 33 kapitel. Dessutom framläggs förslag till promulgationslag (PromL) och till följdlagstiftning. I förslaget till jordabalk ingår — såsom 1—7 kap. — de

kapitel, som behandlades i 1947 års förslag. Kapitlen har dock fått undergå viss omarbetning.

Nyssnämnda sju kapitel bildar jämte 19 andra kapitel första avdelningen i den föreslagna nya jordabalken. I denna avdelning upptas regler om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom. Andra avdelningen, som innehåller sju kapitel, handlar om inskrivningsväsendet och är alltså av väsentligen organisatorisk och processuell karaktär. De kapitel som ingår i första avdelningen behandlar — här bortses från 1—7 kap. — frågor om panträtt (8 kap.), ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.), särskild rättighet till fast egendom (11 kap.), arrende (12—15 kap.), hyra (16 kap.), tomträtt (17 kap.), vattenfallsrätt (18 kap.), servitut (19 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (20 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (21 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (22 kap.), hävd till fast egendom (23 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (24 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (25 kap.) samt registrerad bruksenhet (26 kap.). Reglerna om arrende och hyra har överflyttats från nyttjanderättslagen i allt väsentligt oförändrade. Detsamma gäller — med vissa undantag — bestämmelserna om tomträtt och vattenfallsrätt, vilka så sent som år 1953 undergick betydande ändringar.

I andra avdelningen upptas regler om inskrivning i allmänhet (27 kap.), lagfart (28 kap.), inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt (29 kap.), inteckning (30 kap.), inskrivning av annan rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller panträtt (31 kap.), inskrivning i bruksenhet (32 kap.) och anteckning i grundbok (33 kap.).

När det gäller balkens ämnesområde framhåller lagberedningen att de rättsförhållanden som är att hänföra till jordabalken är sådana som grundar sig på avtal eller andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. Ämnesområdet omfattar alltså inte familje- eller successionsrättsliga förvärv rörande fast egendom och ej heller sådana förvärv som grundar sig på expropriation eller andra dylika tvångsförvärv. En ytterligare begränsning i ämnesområdet anges vara, att balken inte behandlar subjekten i rättsförhållanden rörande fast egendom. En följd härav är att t. ex. samäganderätten inte regleras i balken. Balken upptar ej heller sådana inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom, som föreskrivits av hänsyn till vissa allmänna intressen.

I fråga om de båda instituten arrende och hyra anser beredningen att de tveklöst hör hemma i jordabalken. Det regelsystem angående sakrätternas struktur och innebörd, som i allmänhet bör gälla måste omfatta också dessa former av nyttjanderätt. Även i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt anses uppenbart att den rättsliga regleringen bör ske inom jordabalkens ram.

Beträffande innebörden av de föreslagna reglerna synes lämpligt att i

ett begränsat hänseende lämna en redogörelse redan i detta sammanhang. Det gäller här beredningens överväganden rörande gemensamma inteckningar och förslaget om bildande av s. k. bruksenheter.

Redan i direktiven framhölls att beredningen borde undersöka om de komplicerade bestämmelserna angående gemensam inteckning utan skada för fastighetskrediten kunde förenklas. Beredningen delar uppfattningen att gällande rätts regler om utkrävande av gemensamt inteckningsansvar är svåröverskådliga och invecklade från tillämpningssynpunkt. Härtill kommer att det gemensamma ansvaret i vissa situationer leder till ett resultat som inte är tillfredsställande. Samtidigt konstaterar beredningen emellertid att det finns intressen som motiverar ett bibehållande av gemensamma inteckningar. Ägaren av ett fastighetskomplex kan på så sätt utnyttja det mervärde som komplexet äger från produktionssynpunkt i förhållande till det sammanlagda värdet av dess särskilda beståndsdelar. Vid sitt sökande efter en utväg ur det dilemma som alltså föreligger har beredningen — i stort sett i enlighet med tankegångar som skisserades redan i 1947 års förslag — stannat för en lösning, som innebär att möjlighet öppnas att etablera en särskild form av rättslig gemenskap mellan särskilda fastigheter utan att dessa därigenom förlorar sin karaktär av självständiga objekt vid fastighetsredovisningen. Verkan av en sådan gemenskap skulle i flera hänseenden vara densamma som av en sammanläggning. Framför allt skulle enheten men inte de särskilda fastigheterna få vara objekt för inteckning. Enheten skulle benämnas registrerad bruksenhet. Bildandet av en sådan enhet skulle ankomma på inskrivningsdomaren.

Lagberedningens förslag såvitt avser 1, 3, 4, 7, 8, 11, 17, 23—25, 27—31 och 33 kap. torde få fogas som *bilaga 2*[1] till protokollet i detta ärende.

Remissbehandlingen av lagberedningens förslag år 1960. Remissbehandlingen begränsades i två hänseenden, dels så att antalet remissinstanser var relativt litet, dels på det sätt att flertalet myndigheter eller organisationer anvisades att i första hand yttra sig i vissa angivna ämnen.

Yttranden avgavs efter remiss av kammarkollegiet (remissen begränsad att avse de i förslaget till promulgationslag behandlade äldre rättsinstituten), kommerskollegium och lantbruksstyrelsen (bestämmelserna om registrerad bruksenhet), lantmäteristyrelsen (närmast 1 kap., 4 kap. 7—9 §§ och 26 kap. samt förslagen till promulgationslag och följdändringar i de delar, som rörde fastighetsbildningen), statskontoret (frågan i vad mån ökade kostnader för statsverket kunde väntas av jordabalksreformen), länsstyrelserna i Stockholms, Kronobergs, Malmöhus och Jämtlands län (samfällighetsrätten och de av panträttsreformen föranledda änd-

[1] Bilagan intagen i bihang 1, som finns i del B 2.

ringarna i utsökningslagen), bank- och fondinspektionen, sparbanksinspektionen och bostadsstyrelsen (panträttsreformen), riksbanksfullmäktige, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund och Sveriges jordbrukskasseförbund (panträttsreformen), Sveriges advokatsamfund (ingen begränsning), Föreningen Sveriges häradshövdingar och Föreningen Sveriges stadsdomare (de arbetsuppgifter som enligt förslaget skulle åvila inskrivningsdomaren).

Utan remiss avgavs yttranden av Svenska kommunal-tekniska föreningen, Sveriges fastighetsmäklares riksförbund och Svenska vattenkraftföreningen.

Vid yttrandena fogades i ett stort antal fall yttranden från underordnade myndigheter eller annars berörda myndigheter eller organisationer. En redogörelse härför lämnas i jordabalksutredningens betänkande (SOU 1963: 55 s. 150).

Bland de frågor som särskilt uppmärksammades vid remissbehandlingen var som redan framgått panträttsreformen, dvs. framför allt förslaget att avskaffa de gemensamma inteckningarna och införa institutet registrerad bruksenhet. Uppfattningen hos remissinstanserna var mycket klar. Det allt övervägande antalet ställde sig starkt kritiska till beredningens förslag. De skäl som anfördes kan i korthet anges på följande sätt. Systemet med gemensamma inteckningar medför visserligen komplikationer av olika slag vid tillämpningen men det fyller en funktion av väsentlig betydelse när det gäller att utnyttja fast egendom som underlag för kredit. Ett komplex av två eller flera fastigheter, som i produktivt hänseende är beroende av varandra, representerar ett högre pantvärde än summan av värdena på varje enskild fastighet i komplexet. Reglerna om registrerad bruksenhet skulle i praktiken medföra ännu mera komplicerade verkningar än ordningen med gemensamma inteckningar. För övrigt hade både myndigheter och sakägare numera i stort sett lärt sig att bemästra de tekniska besvärligheterna i gällande system och eventuella farhågor för rättsförluster kunde knappast grundas på erfarenheter från rättspraxis. En övergång till systemet med bruksenheter skulle, framhölls det vidare, skapa stora svårigheter i övergångsskedet och dessutom medföra stora kostnader för förstärkning av inskrivningsväsendets resurser, framför allt i personellt hänseende.

Bland de spörsmål som i övrigt uppmärksammades vid remissbehandlingen var — förutom gränsdragningen mellan fast och lös egendom såvitt gäller industritillbehör — frågan om köpets form, närmare bestämt lagberedningens förslag om att ett köpeavtal skall bevittnas av ett på visst sätt kvalificerat vittne, ett s. k. laga köpevittne.

Närmare redogörelse för de avgivna yttrandena lämnas i det följande i anslutning till de särskilda kapitlen i departementsförslaget. En sammanfattning av yttrandena finns dessutom i jordabalksutredningens betänkande (SOU 1963: 55 s. 150—229).

Jordabalksutredningens förslag. Utredningens förslag innefattar inte någon fullständig omarbetning av lagberedningens förslag. Förutom spörsmålet om vilka föremål som skall hänföras till fast egendom när det gäller fabriker eller liknande lokaler har utredningen främst ägnat sig åt panträtten och köpets form. I fråga om panträtten innebär utredningens förslag — i enlighet med den mening som uttryckts i direktiven — en återgång till gällande rätt såtillvida som förbudet mot gemensamma inteckningar ej vidhålls. En följd härav är att institutet registrerad bruksenhet försvinner. Utredningen föreslår emellertid vissa regler i syfte att begränsa tillämpningsområdet för de gemensamma inteckningarna till ett område, där de verkligen har någon uppgift att fylla. Vidare föreslås regler i syfte att i största möjliga utsträckning undvika särinteckningar i redan samintecknade komplex.

Utöver de nu angivna reformerna föreslår utredningen vissa ändringar när det gäller panthandlingens form och utfärdande. Pantbrevet — lagberedningens benämning på den handling som skall ersätta den nuvarande inteckningshandlingen — skall enligt förslaget inte såsom nu och enligt lagberedningens förslag utfärdas av fastighetsägaren utan av inskrivningsdomaren.

Beträffande köpets form föreslår utredningen inte några större ändringar i beredningens förslag. Utredningen föreslår att det kvalificerade köpevittnet skall kallas lagfartsvittne och fastslår klart vilka uppgifter som skall ankomma på vittnet.

I utredningens förslag upptar jordabalken endast 28 kapitel. Utöver kapitlen om registrerad bruksenhet resp. inskrivning i sådan enhet (26 resp. 32 kap. i 1960 års förslag) föreslår utredningen att ytterligare tre kapitel skall utgå, nämligen kapitlen om ränterätt (9 kap.), födoråd (10 kap.) och vattenfallsrätt (18 kap.).

Utöver 1—8 kap., vilka behandlar samma ämnen som motsvarande kapitel i lagberedningens förslag, behandlar de särskilda kapitlen i utredningens förslag följande ämnesområden, nämligen särskild rättighet till fast egendom (9 kap.), arrende (10—13 kap.), hyra (14 kap.), tomträtt (15 kap.), servitut (16 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (17 kap.), rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (18 kap.), samfällighetsrätt och samfällighetsavtal (19 kap.), hävd till fast egendom (20 kap.), företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning (21 kap.), godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall (22 kap.), inskrivning i allmänhet (23 kap.), lagfart (24 kap.), inskrivning av tomt-

rätt (25 kap.), handläggning av panträttsärenden (26 kap.), inskrivning av förköpsrätt eller återköpsrätt eller av annan särskild rättighet än tomträtt (27 kap.) samt anteckning i grundbok (28 kap.).

Utredningen föreslår också vissa ändringar i lagberedningens förslag till promulgationslag och i lagen om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. I övrigt har utredningen ej befattat sig med följdlagstiftningen.

Utredningens förslag såvitt avser 8 och 26 kap. torde få fogas som *bilaga 3*[1] till protokollet i detta ärende.

Remissbehandlingen år 1963 av lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Yttranden har avgetts av Svea hovrätt, kammarkollegiet, lantmäteristyrelsen, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, bostadsstyrelsen, överståthållarämbetet, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Kronobergs län, länsstyrelsen i Malmöhus län, länsstyrelsen i Jämtlands län, kammarrätten (verkningarna på fastighetstaxeringen av tillbehörsreglerna i 2 kap.), riksskattenämnden (d:o), länsstyrelsen i Göteborgs och Bohus län (d:o), kommerskollegium (2, 3 och 18 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), generalpoststyrelsen (2, 8 och 26 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), tekniska högskolan (3 kap.), byggnadsstyrelsen (3 och 19 kap.), domänstyrelsen (utmönstrandet av vattenfallsrätten), vattenfallsstyrelsen (2 och 17 kap. samt utmönstrandet av vattenfallsrätten), lantbruksstyrelsen (19 kap.), statskontoret (inskrivningsväsendets organisation), domstolskommittén (d:o), arrendelagsutredningen (arrendebestämmelserna), hyreslagstiftningssakkunniga (hyresbestämmelserna), el-lagsutredningen (18 kap.), lagberedningen, statens institut för folkhälsan (3 kap.), fullmäktige i riksbanken, fullmäktige i riksgäldskontoret, Svenska bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, Konungariket Sveriges stadshypotekskassa, Svenska bostadskreditkassan, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Svenska försäkringsbolags riksförbund, Allmänna pensionsfondernas första, andra och tredje styrelse, Sveriges jordbrukskasseförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, Sveriges lantbruksförbund, Sveriges skogsägareföreningars riksförbund, Svenska kommunaltekniska föreningen, Föreningen Sveriges häradshövdingar, Föreningen Sveriges stadsdomare, Sveriges lantmätareförening (de delar av lagförslagen som berör fastighetsindelningen), Aktiebolaget Industrikredit (2 kap.), Aktiebolaget Företagskredit, (d:o), Sveriges industriförbund (2, 3, 8 och 26 kap. samt till dessa kapitel anslutande bestämmelser i PromL), Svensk industriförening (d:o), Sveriges hantverks- och industriorganisation (d:o), Ingenjörsvetenskapsakademien (3 kap.), Svenska stadsförbundet (3 och

[1] Bilagan intagen i bihang 2, som finns i del B 2.

19 kap.), Svenska landskommunernas förbund (d:o), Sveriges fastighetsmäklares riksförbund (det i 4 kap. behandlade institutet lagfartsvittne), Svenska vattenkraftföreningen (2 och 17 kap. samt utmönstrandet av vattenfallsrätten), elektrifieringsberedningen (18 kap.), Svenska elverksföreningen (d:o) och Svenska läkaresällskapet (3 kap.).

Vid yttrandena har i ett flertal fall fogats yttranden vilka inhämtats av resp. remissinstanser.

De frågor som framför allt väckt intresse vid remissbehandlingen är — bortsett från spörsmålet vilka föremål som bör räknas som tillbehör när det gäller fastighet på vilken industriell rörelse drivs — köpets form och panträtten. När det gäller köpets form är det särskilt kravet på medverkan av ett särskilt vittne som diskuteras och starkt kritiseras av de flesta remissinstanser. På panträttens område uppmärksammas i första hand jordabalksutredningens förslag om att pantbreven skall utfärdas av inskrivningsdomaren. Förslaget får därvid ett starkt stöd. Även i övrigt diskuteras panträttsliga frågor, varvid åtskilliga — delvis mycket långtgående — ändringsyrkanden framställs.

IV. Departementsförslagets huvudsakliga innehåll

Ämnesområdet m. m.

Den nu föreslagna jordabalken avses innehålla 23 kapitel mot 33 i lagberedningens förslag år 1960 och 28 i jordabalksutredningens förslag. Nio av de kapitel som ingick i beredningens förslag saknar motsvarighet i departementsförslaget och ett kapitel har ansetts kunna med fördel inarbetas i ett annat kapitel. En närmare redogörelse för de skäl som föranlett att tio kapitel sålunda fått utgå lämnas i ett följande avsnitt.

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 privaträttsliga lagstiftningen rörande fast egendom inom en särskild balk — en fråga som jag strax skall återkomma till — 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 byggningabalken.

Den nu föreslagna nya jordabalken är, som tidigare nämnts, uppdelad på två huvudavdelningar. I den första avdelningen avses ingå regler om fastighet, dess gränser och tillbehör samt regler om rättsförhållanden mellan grannar, köp, byte och gåva av fast egendom, verkan av klander, panträtt, nyttjanderätter av skilda slag (inklusive tomträtt), servitut, samfällighetsrätt, 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 lagfästande av praxis men i betydande delar innebär förslaget väsentliga nyheter, framför allt gäller detta panträttsområdet. En sammanfattning av innehållet i de skilda kapitlen lämnas i ett följande avsnitt.

I förhållande till lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär departementsförslaget väsentliga nyheter främst såvitt angår formkravet vid överlåtelse av fast egendom samt i fråga om panträtt och inteckning.

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 behöver vissa typer av bestämmelser, som är gemensamma för olika lagar, inte upprepas. Nackdelarna ligger främst däri att de skilda rättsinstituten 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 visserligen 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 — som strax kommer att beröras — 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.

Beträffande två av de rättsinstitut, som enligt min mening bör regleras i jordabalken, har — som redan framgått — satts i fråga huruvida de inte bör lämnas utanför balken. Jag syftar här på arrende och hyra. Det avgörande skälet för att denna lagstiftning bör infogas i balken är hänsynen till rättssystematiken och sambandet med inskrivningsväsendet. Just i fråga om arrende och hyra har emellertid gjorts gällande att hänsynen till allmänheten kräver att lagstiftningen är särskilt lätt tillgänglig och det har antytts att vissa fördelar skulle vinnas i sådant hänseende, om reglerna samlades i särskilda fristående lagar. Bortsett från att skäl av detta slag med större eller mindre fog kan åberopas också beträffande flera andra rättsinstitut i balken, bör i fråga om arrende och hyra framhållas att lagstiftningen inte f. n. är samlad på ett sådant sätt att ett infogande av reglerna i balken kan sägas innebära någon försämring. Snarast inträder en viss förbättring, eftersom bl. a. reglerna om inskrivning kommer att återfinnas i samma lagverk som de materiella reglerna.

En väsentlig nackdel med så stora reformer av central lagstiftning som det här är fråga om är att de i så många hänseenden berörs av andra lagstiftningsärenden. Detta gäller också om jordabalken och har föranlett dels att ett kapitel (2 kap.) brutits ut till särskild lagstiftning i form av en lag om vad som är fast egendom, dels att sju kapitel lämnats öppna i det förslag som nu framläggs.

Anledningen till att *2 kap.* brutits ut till en fristående lag är det nära sambandet mellan frågan om vad som är fast egendom och frågan om objektet för inteckning i lös egendom. Eftersom en reform av förlagsinteckningsinstitutet bedömdes vara mycket angelägen ansågs lämpligt att för en övergångstid reglera frågan om begreppet fast egendom i en fristående lag. Den föreslagna lagen om vad som är fast egendom avses träda i kraft den 1 januari 1967. I det förslag till jordabalk som nu framläggs svarar 2 kap. mot 2—8 §§ i förslaget till lag om vad som är fast egendom.

I enlighet med lagberedningens förslag bör — som jag redan framhållit — 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.* Beredningens förslag, där motsvarande bestämmelser utgör 12—15 kap. resp. 16 kap., innebär en överflyttning till jordabalken av bestämmelser som f. n. återfinns i 2 och 3 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). I anslutning till vad som förutsattes i direktiven har beredningen i stort sett begränsat sitt förslag till att avse enbart formella jämkningar. Såväl arrende- som hyreslagstiftningen är f. n. under revision genom särskilda sakkunniga. I fråga om hyra kan förslag till en ny hyreslag väntas från hyreslagstiftningssakkunniga redan om några månader. Arrendelagsutredningen torde komma att avge sitt slutbetänkande år 1968. Eftersom det alltså kan förväntas att förslag till ny lagstiftning på båda dessa områden 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. Innan skälen härför berörs finns det anledning att något uppmärksamma frågan huruvida jordabalken över huvud bör innehålla några bestämmelser om servitut. Att servitutsinstitutets plats i jordabalken satts i fråga sammanhänger framför allt med den ökade användningen av s. k. förrättningsservitut, dvs. i första hand servitut som tillskapas genom jorddelningsförrättning. Det har också gjorts gällande att servituten äger sådant samband med fastighetsbildningen att de varken bör kunna tillkomma eller upphöra genom avtal utan endast genom förrättning.

Lagberedningen, som var medveten om den nu berörda frågeställningen, erkände att den ökade användningen av förrättningsservitut minskade behovet av upplåtelseservitut. Enligt beredningens bestämda uppfattning kan upplåtelseservituten emellertid inte helt ersättas av förrättningsservitut. Fastighetsägaren bör inte frântas möjligheten att genom avtal med ägaren av en annan fastighet komplettera sin fastighet med ett servitut som, fastän det inte är nödvändigt, dock är till nytta för fastigheten. Beträffande område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, föreslår beredningen emellertid viss inskränkning i möjligheten att upplåta servitut eller låta tidigare servitut bestå.

Också fastighetsbildningskommittén har behandlat spörsmålet om förhållandet mellan förrättningsservitut och upplåtelseservitut. Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963: 68) innehåller ett särskilt kapitel om servitut (7 kap.). Ett utmärkande drag i förslaget är att möjligheterna att genom förrättning bilda servitut väsentligt ökas. Servitut, som fordras för komplettering av fastighet skall kunna stiftas också utan samband med ändring i fastighetsindelningen. Enligt kommitténs mening kan de genom avtal tillskapade servituten på grund av att de inte kräver någon som helst prövning från det allmännas sida menligt påverka den tjänande fastighetens lämplighet för avsett ändamål och därigenom motverka syftet med den jordpolitiska kontrollen över fastighetsbeståndet. Med hänsyn härtill och till det minskade behovet av att kunna genom avtal knyta servitut till fastigheter kunde en inskränkning i avtalsfriheten vara motiverad. Kommittén anser sig trots detta inte böra ta upp denna fråga till närmare övervägande och åberopar därvid (s. 447) lagberedningens nyss refererade uttalanden från år 1960.

Under remissbehandlingen av förslagen till jordabalk har man i allmänhet avstått från att diskutera den nu aktuella frågan. Några remissinstanser har emellertid uttalat en bestämd mening. Hit hör lantmäteristyrelsen som starkt understryker de nackdelar som är förenade med upplåtelseservituten men som trots detta inte vill föreslå att möjligheterna att tillskapa sådana servitut helt slopas. Lantmätareföreningen anser att det inte är någon olägenhet att servitut kan stiftas både genom förrättning och genom avtal. Yrkanden om att upplåtelseservituten skall avskaffas helt har framställts bara i några enstaka yttranden. Mest utförligt har frågan diskuterats i ett yttrande som innefattar en skiljaktig mening inom Svea hovrätt. I detta yttrande förordas en ordning, som innebär att servitut alltid bildas genom förrättning, i stort sett enligt de regler som fastighetsbildningskommittén föreslagit men med en viss uppmjukning i kravet på betydelse för den härskande fastigheten. Eftersom frågor om ändring eller upphävande av servitut bör behandlas på samma sätt för båda slagen av servitut och starka skäl talar för att man därvid väljer den lösning fastighetsbildningskommittén föreslagit anses avtalsfriheten vid instiftandet

av servitut inte bli av något större värde. Möjligheten att genom fastighetsbildningsförrättning ändra eller upphäva ett servitut även mot kontrahenternas önskan talar enligt detta yttrande för en viss officialprövning redan i samband med servitutets tillkomst.

Avtalsservitutens ställning har givetvis uppmärksammats också vid remissbehandlingen av fastighetsbildningskommitténs betänkande. Tanken på att helt avskaffa dessa servitut har därvid framförts av kommunaltekniska föreningen. Föreningen anser att det bör övervägas om inte all servitutsbildning bör ske i samband med förrättning enligt de grunder som kommittén föreslagit i fråga om förrättningsservituten. Samma mening uttalas av en överlantmätare. Svea hovrätt uttrycker saken på så sätt att i jordabalken bör införas en regel om att servitut inom detaljplanerat område får upplåtas bara om det inte motverkar planens genomförande eller en fastighets användning i enlighet med planen. Att helt upphäva den rådande avtalsfriheten skulle däremot, enligt hovrättens mening, innebära ett brott mot den historiska utvecklingen och dessutom medföra praktiska olägenheter. Som stöd härför åberopas den talrika förekomsten av privata servitutsupplåtelser.

I likhet med hovrätten anser jag att ett fullständigt slopande av möjligheten att avtalsvis tillskapa servitut skulle medföra praktiska olägenheter och i onödigt stor utsträckning frånta fastighetsägarna en fast inrotad dispositionsrätt över fastigheterna. Lagberedningens förslag utgår från samma synsätt och ett stort antal remissinstanser är av samma mening. Jag anser alltså att jordabalken bör innehålla regler om servitut av privaträttslig typ.

I fråga om servitutets rättsliga konstruktion och ändamål överensstämmer beredningens förslag i stora delar med vad som nu gäller enligt lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut (ServL). I detta hänseende har förslaget inte heller mött några principiella erinringar vid remissbehandlingen. På en punkt har förslaget emellertid mött hård kritik, nämligen när det gäller servitut inom planområden. Beredningens förslag innebär att servitut ej får upplåtas i eller till förmån för fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, om servitutet avser ändamål som omfattas av planen. Avser servitut, som upplåtits innan sådan plan genomförts, ändamål som omfattas av planen upphör servitutet att gälla i och med att planen genomförs (19: 4).

En annan fråga, där beredningens förslag väckt viss kritik, är den som angår formerna för att ändra eller upphäva servitut. Beredningens förslag innebär att frågorna därom skall prövas av ägodelningsrätten om parterna inte kan enas. I några remissyttranden över beredningens förslag, bl. a. från Svea hovrätt och lantmäteristyrelsen, har påpekats att den ordning som fastighetsbildningskommittén föreslagit täcker också avtalsservituten. En sådan reglering anses vara att föredra. Fastighetsbildningskommitténs förslag innebär att alla servitut — oberoende av om de tillkommit

genom avtal eller förrättning — skall kunna ändras eller upphävas genom förrättning enligt den föreslagna lagen om fastighetsbildning. Detta förslag har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen.

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. Jag räknar emellertid med att ett förslag i denna del skall kunna föreligga senare i år.

Beredningens förslag år 1960 innehåller som redan nämnts ett kapitel (22 kap.) om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal. I det nu framlagda departementsförslaget är *15 kap.* reserverat för samma rättighet men några förslag till bestämmelser i ämnet framläggs inte. Innan jag redovisar skälen härför vill jag i korthet ange några huvuddrag i konstruktionen av den av beredningen föreslagna rättigheten.

Samfällighetsrätten, som är en nyskapelse på det sakrättsliga området, avser att tillgodose ett under senare år alltmera framträdande behov av en lämplig form för en på frivillig grund byggd samverkan mellan två eller flera fastigheter. Även om den rättsliga indelningen i fastigheter har till syfte att skapa enheter, som är inbördes självständiga, visar nämligen erfarenheten att en fastighet inte sällan i olika hänseenden kan vara beroende av en eller flera andra fastigheter för att kunna användas på det mest ändamålsenliga sättet. Utvecklingen på det tekniska och ekonomiska planet går också i riktning mot ett ökat behov av samverkan mellan fastigheter. Denna tendens är särskilt framträdande inom områden med tätbebyggelse. Som typiska exempel på föremål för sådan samverkan kan nämnas gemensamma värmecentraler och tvättstugor samt anordningar för uppställning och garagering av bilar. Jag kan beträffande utvecklingen på detta område och möjligheterna att få till stånd en samverkan hänvisa till vad jag anfört vid remissen till lagrådet den 17 december 1965 av förslag till lag om gemensamhetsanläggningar (s. 4—11).

Reglerna om samfällighetsrätt möjliggör att ändamål, som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter, kan med sakrättslig verkan tillgodoses genom ett ömsesidigt privaträttsligt avtal mellan fastigheternas ägare. Avtalet kallas samfällighetsavtal och skall ingås skriftligen. Genom avtalet regleras intressenternas inbördes rättsförhållanden. Om fastigheterna tillhör samme ägare, ersätts samfällighetsavtalet av en ensidig skriftlig upplåtelse. De fastigheter, i vilka samfällighetsrätt upplåts, bildar i allt som angår tillgodoseendet av det gemensamma ändamålet en samfällighet. Delaktigheten i denna är förenad med äganderätten till varje

särskild fastighet och får inte överlåtas för sig. För täckande av de kostnader som är förenade med verksamheten är delägarna i samfälligheten skyldiga att utge penningbidrag. Ägare av fastighet inom samfälligheten är, så länge samfällighetsrätten består, berättigad att på de villkor samfällighetsavtalet innehåller nyttja anläggning, som uppförts för tillgodoseende av det gemensamma ändamålet, och i övrigt tillgodogöra sig nyttighet, som samfälligheten tillhandahåller. Han är å andra sidan skyldig att, i den omfattning som följer av avtalet, bidra till kostnaderna för samfällighetens verksamhet samt tåla att fastigheten används för samfälligheten och eljest fullgöra åtagande gentemot denna. Samfällighetsrätt skall kunna upplåtas även i byggnad på ofri grund och i viss annan lös egendom.

Samfällighetsrätten kan i likhet med andra begränsade sakrätter inskrivas och intar inte i och för sig någon särställning i prioritetshänseende. Den kan därför komma att uppoffras vid exekutiv auktion. På fastigheterna belöpande penningbidrag till samfälligheten är inte förenade med förmånsrätt i fastigheterna som sådana. Det sakrättsliga skyddet för bidragen är begränsat till att omfatta personlig betalningsskyldighet för fastighetsägarna. I dessa hänseenden föreligger en avgörande skillnad mellan samfällighetsrätt och sådan offentligrättsligt betonad samverkan mellan fastigheter som kommer till stånd genom förrättning enligt t. ex. lagen om enskilda vägar. I sistnämnda fall blir de belastningar som tillskapas oskiljaktigt förenade med fastigheterna — på samma sätt som förrättningsservitut — och bidragen till företaget i fråga är i allmänhet förenade med förmånsrätt i resp. fastigheter. Att man ansett sig kunna ge förrättningssamverkan denna starka ställning utan våda för övriga gravationer i fastigheterna hänger samman med den noggranna prövning av företagets objektiva nytta för fastigheterna som sker vid förrättningen. Någon motsvarighet härtill förekommer inte i fråga om samfällighetsrätt. Det är därför naturligt att denna i sakrättsligt hänseende inte ges en starkare ställning än nyttjanderätt och avtalsservitut.

Det råder ett visst samband mellan de av beredningen föreslagna reglerna om samfällighetsrätt och bestämmelserna i förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar. Instituten täcker sålunda i stort sett samma område. I fråga om den rättsliga konstruktionen och proceduren vid tillskapandet av gemensamma företag föreligger emellertid avgörande skillnader mellan instituten. Dessa är ytterst betingade av att samfällighetsrätten konstitueras enbart genom avtal, medan ett företag enligt lagen om gemensamhetsanläggningar kommer till stånd — i vissa fall även tvångsvis — genom förrättning.

Lagberedningens förslag om införande av den nya sakrätt som samfällighetsrätten innebär har föregåtts av ett omfattande utredningsarbete och remissbehandling i flera omgångar. Vid den remissbehandling som ägt rum

efter det att jordabalksutredningen år 1963 framlagt sitt betänkande har förslaget mött viss kritik och några remissinstanser har ifrågasatt huruvida samfällighetsrätten har någon funktion att fylla, om fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om gemensamhetsanläggningar genomförs. Som jag antytt redan vid remissen till lagrådet av förslag till lag i detta ämne talar vissa skäl för att båda rättsinstituten bör genomföras. Tillämpningsområdet är visserligen i stort sett detsamma men det är uppenbart att en samverkan i samfällighetsrättens form i många fall kan erbjuda en smidigare lösning för parterna. Den mycket enkla och därmed snabba och billiga proceduren vid tillskapandet av samfällighetsavtal kan i sådana fall bereda stora fördelar. Härtill kommer att samfällighetsrätten synes erbjuda möjligheter att lösa vissa samverkansfrågor, som inte kan beaktas inom ramen för lagen om gemensamhetsanläggningar. Jag syftar här på att samfällighetsrätt kan upplåtas även i viss lös egendom (jfr 7:2). Detta innebär att samverkan kan etableras mellan bl. a. byggnader på ofri grund inom t. ex. fritidsområden.

Som framgår av det anförda anser jag att samfällighetsrätten bör ingå i den nya jordabalken som en fristående sakrätt, närmast jämförlig med servitut, med vilken rättsfigur samfällighetsrätten har starka beröringspunkter. Beträffande den allmänna utformningen har jag inte funnit anledning till några större avvikelser från beredningens förslag. I fråga om den associationsrättsliga regleringen har det under departementsberedningen befunnits möjligt att uppnå en nära samordning med de regler som i motsvarande hänseende upptagits i förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar.

Sambandet mellan servitut och samfällighetsrätt påkallar uppmärksamhet särskilt i ett hänseende. Liksom när det gäller servitut uppkommer frågan om samfällighetsrättens ställning inom planområden. Lösningen av denna fråga synes naturligen böra ske efter samma principer för båda rättigheterna. Som tidigare framhållits är frågan om utformningen av reglerna om servitut i bl. a. detta hänseende beroende av ett ställningstagande till vissa delar av fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning. Detsamma gäller följaktligen också i fråga om samfällighetsrätt. I avbidan på detta ställningstagande torde få anstå någon tid med framläggande av förslag till regler om samfällighetsrätt. Sådant förslag torde lämpligen kunna remitteras till lagrådet samtidigt med förslaget till regler om servitut.

Utmönstrandet av vissa rättsinstitut m. m.

Såsom redan framgått föreslog jordabalksutredningen 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 en följd därav saknar departementsförslaget motsvarighet till ytterligare fyra kapitel, nämligen kapitlen om förköpsrätt (5 kap.), återköpsrätt (6 kap.), rätt till andel i samfällt strömfall (19 kap. i lagberedningens förslag, 17 kap. i jordabalksutredningens) och rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet (21 resp. 18 kap.).

Departementsförslaget saknar motsvarighet till ytterligare en av lagberedningen föreslagen typ av rättighet till fast egendom, nämligen sådan rätt till vederlag som enligt särskilda bestämmelser kan förenas med servitut. Denna typ av rättighet — i det följande benämnd vederlagsrätt — upptogs av lagberedningen som en art av vad beredningen kallade särskild rättighet till fast egendom och omfattades därför av 11 kap. i beredningens förslag (9 kap. i jordabalksutredningens).

Såsom sista kapitel (33 kap.) i beredningens jordabalksförslag upptogs vissa bestämmelser om anteckning i grundbok. Dessa bestämmelser har funnits kunna med fördel inarbetas i 19 kap. (se 19: 14, 18, 20, 21 och 22).

Som följd av den vidtagna utmönstringen behandlas i departementsförslaget endast fyra begränsade sakrätter, nämligen panträtt, nyttjanderätt — inklusive tomträtt — servitut och samfällighetsrätt. Denna begränsning av antalet rättigheter har möjliggjort avsevärda förenklingar i balkens regelsystem. I den mån instituten i fråga helt upphör eller aldrig införs har därigenom gjorts definitiva vinster. I övriga fall kommer det att i stället krävas vissa ändringar i speciallagstiftningen, t. ex. i lagen om återköpsrätt.

Utmönstringen har emellertid inte motiverats enbart av en strävan att förenkla jordabalkens regler. Lantmäteristyrelsen har i sitt remissyttrande starkt understrukit 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.

Jag övergår nu till att redovisa de närmare överväganden beträffande varje utmönstrad rättighet för sig.

Förköpsrätt. I gällande rätt infördes genom 1943 års arrendelagstiftning en legal förköpsrätt för arrendator beträffande vissa jordbruksarrenden. Bestämmelserna därom återfinns i lagen den 22 december 1943 (nr 884) om arrendators förköpsrätt. Förköpsrätt till fast egendom kan över huvud taget inte med bindande verkan stiftas genom avtal.

Typiskt sett innebär förköpsrätt en rätt för förmånshavaren att, när fast egendom säljs, få inlösa egendomen på de villkor som gäller för den tilläm-

nade försäljningen. I kapitlet om förköpsrätt har lagberedningen upptagit dels en motsvarighet till arrendators legala förköpsrätt, dels en nybildning som benämns avtalad förköpsrätt. Genom detta senare rättsinstitut vill lagberedningen öppna generell möjlighet för ägare av fast egendom att tillförsäkra sig själv eller annan företrädesrätt till förvärv av egendomen när denna framdeles säljs. Avtalad förköpsrätt föreslås även kunna upplåtas till förmån för ägare av fastighet i denna hans egenskap. Förköpsrätten avses skola komma till stånd genom inskrivning i grundbok. Rätten skall inte gälla utöver 50 år, om den tillförsäkrats annan än kronan eller kommun.

I motiven till 1947 års förslag hänvisar lagberedningen inledningsvis till att även 1909 års jordabalksförslag upptog regler om förköpsrätt. Institutet motiverades i detta förslag med att det för samhället kunde vara av vikt att tillförsäkra sig en sådan rätt för den händelse en fastighet, som samhället avhände sig, framdeles skulle erfordras för ett allmänt behov. Men framför allt kunde förköpsrätten bereda samhället en utväg att förhindra en användning av jord, som överlåtits för visst ändamål, på ett däremot stridande sätt. Med hänsyn till önskvärdheten att industriföretag, som ville bereda sina arbetare tillfälle att förvärva egna hem, inte skulle avhållas därifrån genom farhågan att försålda lägenheter senare skulle övergå till utomstående personer föreslogs i 1909 års förslag att förköpsrätt skulle kunna förbehållas även enskild person såsom ägare av viss fastighet.

Lagberedningen uttalar i 1947 års förslag, att de jordpolitiska syften, för vilka institutet förköpsrätt kan tänkas bli till gagn, inte kan anses begränsade till angivna ram. Enligt beredningens mening visar utländsk lagstiftning, att förköpsrätten är ägnad för en ganska mångsidig användning, och beredningen finner det knappast möjligt att på förhand fullt överblicka i vilka olika sammanhang rättsinstitutet kan komma att få praktisk betydelse. Beredningen hänvisar emellertid till att en staten tillförsäkrad förköpsrätt diskuterats såsom ett medel att underlätta jordbrukets yttre rationalisering. Även inom arrendeväsendets område framstår en ökad användning av förköpsrätten såsom sannolik. Ett behov kan enligt beredningens åsikt i särskilda fall tänkas föreligga, att jordägare och arrendator skall kunna sluta avtal med varandra om förköpsrätt, när sådan rätt inte redan på grund av lag tillkommer arrendatorn.

Under remissbehandlingen har förslaget att införa en avtalad förköpsrätt mött stark kritik. Från skilda håll har framhållits, att något behov av ett sådant institut inte föreligger vare sig för det allmänna eller annars och att institutet kan tänkas föra med sig ogynnsamma verkningar bl. a. för fastighetsomsättning och kreditgivning.

Den uppfattning som sålunda kommit till uttryck under remissbehandlingen är enligt min uppfattning vägande. I detta sammanhang kan erinras om lagen den 30 juni 1947 (nr 324) om kronans förköpsrätt. Denna lag —

som tillkom efter det att beredningen avgett 1947 års förslag — avsåg att främja jordbrukets yttre rationalisering. Lagens bestämmelser infogades sedermera med vissa jämkningar i 1955 års jordförvärvslag. Denna lag har numera ersatts av jordförvärvslagen den 14 maj 1965 (nr 290). Bestämmelserna om förköpsrätt har överflyttats till den nya lagen i stort sett oförändrade. Något behov för staten att — vid sidan av den förköpsrätt som alltså redan finns — till främjande av jordbrukets rationalisering kunna utfästa förköpsrätt i den ordning som skulle följa av lagberedningens förslag kan inte anses föreligga. Däremot är det mycket möjligt att en förköpsrätt kan visa sig lämplig såsom ett medel i den kommunala markpolitiken. I detta sammanhang är det emellertid närmast en legal förköpsrätt som kommer i blickpunkten och inte en på rent civilrättslig grund vilande avtalad förköpsrätt med den av lagberedningen föreslagna konstruktionen. En legal förköpsrätt för det allmänna synes inte ha sin plats inom ramen för en jordabalk. Jag anser mig därför böra bedöma den avtalade förköpsrätten i nya jordabalken med bortseende från det allmännas intresse av rättsinstitutet utan att dock därmed något ställningstagande sker till frågan om förköpsrätten såsom ett markpolitiskt medel för kommunerna. Något påtagligt behov för den enskilde fastighetsägaren att kunna utfästa förköpsrätt har inte visats föreligga. Under sådana förhållanden och eftersom dessutom de av flera remissinstanser uttryckta farhågorna för att den avtalade förköpsrätten skulle komma att få ogynnsamma verkningar inte kan avvisas som grundlösa, har jag ej ansett mig böra i departementsförslaget ta upp några bestämmelser om avtalad förköpsrätt.

Spörsmålet om arrendators legala förköpsrätt bör upptas till behandling först i sammanhang med övriga arrendebestämmelser. Redan nu kan dock sägas, att bestämmelserna om denna rättighet i vart fall inte bör inflyta som ett självständigt kapitel i den nya jordabalken. Kapitlet om förköpsrätt i jordabalksförslagen har därför ingen motsvarighet i departementsförslaget.

Återköpsrätt. Bestämmelserna om återköpsrätt i 6 kap. av jordabalksförslagen motsvarar utan några mera genomgripande ändringar i sak innehållet i lagen den 20 juni 1924 (nr 384) om återköpsrätt till fast egendom. Återköpsrätt enligt 1924 års lag får förbehållas endast vid försäljning av fastighet som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle eller annars är i allmän ägo. Återköpsrätt skall stipuleras i köpehandlingen och är giltig bara om den förknippas med villkor om skyldighet för fastighetsägaren att använda fastigheten för visst ändamål eller underlåta viss användning. Rätten är för sin giltighet beroende av att den intecknas inom viss tid efter det att köparen vunnit lagfart på sitt fång. Återköpsrätten kan utövas endast i vissa av lagen noggrant angivna fall, t. ex. när villkor som avtalats angående fastighetens användning åsidosätts. Löseskillingen skall fastställas efter värdering enligt vissa normer.

Rörande den utsträckning i vilken återköpsrätt förbehålls vid försäljning av jord i allmän ägo må framhållas följande. Antalet ärenden angående inteckning av återköpsrätt under åren 1925—1931 understeg 10 om året. Härefter ökade antalet successivt och uppgick år 1946 till 100 och år 1953 till 150. Åren 1960, 1961 och 1962 uppgick antalet till resp. 260, 262 och 388.

Kapitlet om återköpsrätt har rönt ringa uppmärksamhet under remissbehandlingen men några remissinstanser har berört frågan om rättsinstitutet bör införas i nya jordabalken eller om det alltjämt bör regleras i särskild lag. Kammarkollegiet, som säger sig ha utnyttjat institutet i vissa fall och antar att en användning därav stundom kan komma i fråga även för framtiden, anser sig dock inte kunna förorda, att institutet införs i nya jordabalken utan närmare undersökning av hittillsvarande utnyttjande. Även lantmäteristyrelsen ifrågasätter om det finns skäl att behandla återköpsrätten i balken. Svea hovrätt slutligen anser att man bör överväga att inte ta med återköpsrätten i en blivande ny jordabalk.

Av vad nu anförts framgår att återköpsrätt för närvarande förbehålls i mycket ringa utsträckning vid försäljning av fast egendom i allmän ägo. Det synes med hänsyn härtill ej uteslutet att institutet i den form det har i 1924 års lag i fortsättningen kan komma att visa sig helt obehövligt. Det ovissa i återköpsinstitutets berättigande för framtiden utgör ett starkt skäl att inte reglera institutet i själva jordabalken. I vart fall måste antas, att återköpsrätten kommer att utgöra en undantagsföreteelse. Det är redan av detta skäl opraktiskt att belasta jordabalken med institutets relativt omfattande regelsystem. Därtill kommer, att återköpsinstitutet har ett visst offentligrättsligt inslag som gör institutet mindre väl lämpat för reglering i en lag av jordabalkens karaktär. Jag anser därför motiverat att utmönstra återköpsrätten från förslaget och avser att i senare sammanhang ta upp frågan om ett eventuellt upphävande av 1924 års lag eller, för den händelse återköpsinstitutet anses böra bibehållas, framlägga förslag om erforderlig omarbetning och utbyggnad av lagen. Enligt vad jag inhämtat är det ej uteslutet att 1963 års markvärdekommitté kommer att behandla frågan om lagen bör bibehållas i det betänkande som kommittén avser att framlägga under innevarande år.

Ränterätt och födoråd. Med stöd av bestämmelserna i 54 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF) kan en upplåtelse av s. k. avkomsträtt vinna sakrättsligt skydd genom inteckning i fastighetsbok. I praxis har sinsemellan tämligen olikartade rättigheter inrymts under denna beteckning. Oftast har det varit fråga om födoråds- och undantagsrättigheter och vanligen har upplåtelsen därvid omfattat inte endast pengar eller varor utan även andra förmåner, såsom bostad och vissa tjänsteprestationer. Emellertid har bestämmelserna om avkomsträtt vunnit tillämpning också på upplåtelser av prestationer i enbart pengar eller va-

ror. Gemensamt för de nu nämnda rättigheterna är, att ägaren av den besvärade fastigheten har skyldighet att till rättighetshavaren fullgöra vissa fortlöpande eller periodiskt återkommande prestationer i varor, tjänster eller pengar eller att tillhandahålla bostad.

I lagberedningens förslag innehåller 9 och 10 kap. regler om vissa motsvarigheter till avkomsträtt, nämligen i det förra kapitlet ränterätt som avser rätt till penningränta och i det senare kapitlet födoråd, varmed avses upplåtelse i syfte att tillförsäkra någon försörjning från fast egendom av förmåner såsom varor, tjänster eller pengar eller rätt till bostad eller annat nyttjande av fastigheten. Jordabalksutredningen har utmönstrat dessa institut från sitt förslag. Avkomsträtten saknar således helt motsvarighet i utredningens förslag.

Lagberedningen diskuterar i vilken utsträckning det kan vara lämpligt, att fast egendom genom avtal eller andra privata rättshandlingar får belastas med prestationsförpliktelser samt uttalar att lagstiftningen ej bör lämna möjlighet att fritt instifta sådana förpliktelser med det innehåll och den varaktighet som upplåtelsen bestämmer. Möjligheten bör begränsas till vad som motsvarar ett praktiskt behov och inte medför att egendom för all framtid skall svara för ouppsägbara gravationer.

Beträffande födorådet anser lagberedningen att detta institut alltjämt har en betydelsefull uppgift för ordnande av ålderdomsförsörjningen bland den jordbrukande befolkningen. De ekonomiska förhållanden som i äldre tid legat till grund för födorådet har visserligen i vår tid till stor del avvecklats, men lagberedningen menar att födorådet trots detta behållit sin ställning i lantbefolkningens rättsuppfattning och sedvänjor. Beredningen föreslår alltså att födorådsinstitutet skall behållas.

Också vad gäller rätten att i fast egendom upplåta ränta i pengar anser beredningen att starka skäl talar för ett bibehållande. Detta följer enligt beredningens mening redan av att födoråd skall kunna utbytas mot ränterätt. Under sådana förhållanden anser beredningen självklart, att ränterätt bör kunna upplåtas också direkt för att tillgodose samma försörjningssyfte som födorådet, främst vid fastighetens försäljning eller i samband med arvskifte.

Jordabalksutredningen anser sig kunna anta att födoråds- och undantagsupplåtelserna numera är ställda på avskrivning. Därtill kommer att enligt utredningens mening en ålderdomsförsörjning, som anordnas genom födorådsupplåtelse företer vissa otidsenliga, mindre önskvärda drag. Det sakrättsliga arrangemanget har sitt berättigande endast när det gäller att trygga bostadsförmånen. En isolerad sådan upplåtelse lyder emellertid redan enligt beredningens förslag under vanliga regler angående nyttjanderätt. Det väsentliga skälet till att jordabalksutredningen föreslår att instituten födoråd och ränterätt slopas består dock i att dessa rättigheter enligt utredningens uppfattning skulle vara besvärande för den ordning utredningen vill

ha genomförd beträffande ekonomisk ansvarsgemenskap mellan flera fastigheter. Även det exekutiva förfarandet skulle komma att kompliceras av dessa rättsbildningar. De åberopade argumenten till förmån för utmönstringen anses visserligen nästan samtliga ha större avseende på födorådet än på ränterätten. Ränterätten bör emellertid väsentligen ses såsom ett komplement till födorådet, och utredningen har inte funnit klara belägg för att ränterätten, om födorådet får utgå, skulle behövas för den något förändrade rollen som helt självständig rättsbildning.

Vid remissbehandlingen har tanken att utmönstra ränterätts- och födorådsinstituten godtagits av det stora flertalet remissinstanser. Från något håll har dock anförts betänkligheter under åberopande av att det inte kan anses klarlagt att födorådsinstitutet i alla delar av landet i huvudsak har spelat ut sin roll samt att det skulle vara obilligt om en förmånstagare, som i testamente eller på annat sätt fått åt sig upplåten en förmån av förevarande slag, inte skulle kunna säkerställa den genom inteckning såsom nu kan ske.

Såsom framgått av det sagda syftar såväl ränterätts- som födorådsinstitutet i lagberedningens utformning till att skapa sakrättsligt skydd för en upplåtelse av framtida förmåner från fast egendom till någons försörjning. Att därutöver någon motsvarighet till den nuvarande avkomsträtten bör tillskapas har inte gjorts gällande från något håll. Frågan är således om tillräckliga skäl föreligger att för framtiden behålla en möjlighet att trygga försörjning genom periodiskt utgående prestationer från fast egendom.

Sett från den belastade egendomens synpunkt torde någon tvekan inte kunna råda om att en sådan prestationsskyldighet, åtminstone när fastigheten ej längre innehas av den som ursprungligen åtagit sig förpliktelsen, kommer att vara betungande. Detta gäller särskilt födorådet, som ofta kan antas bygga på ett personligt förhållande mellan förmånstagare och fastighetsägare. En prestationsskyldighet i naturaförmåner synes också kunna lägga hinder i vägen för en i och för sig välmotiverad ändrad användning av fastigheten.

Ser man å andra sidan på frågan ur förmånstagarens synvinkel är obestridligt, att den till äventyrs alltjämt i någon utsträckning rådande sedvänjan — särskilt på landsbygden — att trygga ålderdomsförsörjningen genom utfästande av undantagsförmåner är en kvarleva från en äldre tid med helt andra levnadsförhållanden. Denna tid präglades av en kvardröjande naturahushållning och av trygghetsproblem vad gäller försörjningen, vilka nu saknar varje motsvarighet. Det står enligt min mening klart, att något verkligt behov ej föreligger att för framtiden behålla möjligheten att med sakrättslig verkan utfästa födoråd.

Väsentligt är också att andra vägar står öppna för att ge sakrättsligt skydd åt upplåtelser av förevarande slag. Sålunda kan exempelvis rätten att kvarbo på fastigheten tryggas genom inskrivning av nyttjanderätt. För födoråd

i övrigt kan panträtt upplåtas som säkerhet. Ränterätten kan likaledes tryggas genom att den exempelvis utfästs i en omslagsrevers med panträtt i fastigheten som säkerhet.

Under angivna förhållanden skulle det enligt min mening vara olämpligt att låta en ny jordabalk ta upp dessa rättsinstitut, så mycket mer som de, såsom jordabalksutredningen framhållit, skulle komma att komplicera lagstiftningen och rättstillämpningen i flera avseenden. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag att utesluta ränterätts- och födorådsinstituten från den nya balken. Upplåtelser som skett före tidpunkten för balkens ikraftträdande skall självfallet kunna intecknas enligt gällande rätts bestämmelser. Erforderliga regler härom får tas upp i promulgationslagen.

Vattenfallsrätt. Institutet vattenfallsrätt infördes i svensk lagstiftning år 1911 och reglerna därom upptogs i 4 kap. NJL tillsammans med tomträttsbestämmelserna. I samband med att tomträtten reformerades genom 1953 års lagstiftning utbröts bestämmelserna om vattenfallsrätt ur sitt sammanhang med tomträttsreglerna och fick bilda ett särskilt kapitel — 5 kap. — i NJL.

I likhet med tomträtten utgör vattenfallsrätten en nyttjanderätt, som principiellt sett är likställd med fast egendom. Likställigheten kommer främst till uttryck däri att vattenfallsrätten kan utgöra objekt för fordringsinteckning och andra begränsade sakrätter. Vattenfallsrätt, som kan avse nyttjanderätt till strömfall med eller utan utmål av mark, kan upplåtas endast av kronan. I många avseenden regleras vattenfallsrätten av samma bestämmelser som tomträtten. Detta gäller exempelvis formkraven vid upplåtelse och överlåtelse av rättigheten samt inskrivningsbestämmelserna. I några väsentliga hänseenden skiljer sig emellertid de båda instituten från varandra. Sålunda måste tomträtt upplåtas för obestämd tid och rätten kan uppsägas endast vid utgången av vissa tidsperioder och då bara under förutsättning att det är av vikt för fastighetsägaren att fastigheten används på annat sätt än tidigare. Vattenfallsrätten däremot upplåts för viss tid utan lagstadgad rätt till förlängning av avtalet. En annan betydelsefull skillnad ligger däri att, när tomträtt skall upphöra på grund av uppsägning, fastighetsägaren är skyldig lösa byggnad och annan egendom som utgör tillbehör till tomträtten. Beträffande vattenfallsrätt föreligger sådan lösenskyldighet endast om detta uttryckligen bestämts i upplåtelseavtalet.

Vattenfallsrätt har i praktiken använts i synnerligen ringa utsträckning. Antalet upplåtelser sedan institutets tillkomst torde sålunda understiga 10. Den senaste upplåtelsen skedde år 1941.

Lagberedningen har inte i samband med jordabalksarbetet företagit någon omprövning av frågan om institutets berättigande för framtiden. Beredningens förslag bygger på samma grunder som gällande lagstiftning. I samband med att tomträttsbestämmelserna fått undergå en översyn och jämk-

ning, som betingats främst av reglernas anpassning till jordabalksförslaget i övrigt, har regleringen av vattenfallsrätten i formellt avseende anslutits till de nya tomträttsreglerna.

Jordabalksutredningen finner mot bakgrunden av institutets ytterst begränsade användning klarlagt, att vattensfallsrätten åtminstone numera utgör en obehövlig rättskonstruktion, som tryggt kan avskaffas och alltså inte bör tas med i den nya jordabalken.

Under remissbehandlingen har förslaget att utmönstra vattenfallsrätten i allmänhet reservationslöst tillstyrkts. Vissa betänkligheter har dock framförts av vattenfallsstyrelsen och vattenkraftföreningen. Styrelsen har visserligen för egen del inte något att erinra mot att institutet avskaffas men vill inte utesluta, att förutsättningarna för dess begagnande kan komma att ändras. Med den successivt minskade tillgången på outbyggd exploateringsbar vattenkraft och under beaktande av att återstående tillgångar till väsentlig del ägs av staten kan intresset från enskilt håll för förvärv av statlig vattenkraft — även i form av vattenfallsrätt — tänkas komma att vakna till liv. Å andra sidan framhåller styrelsen att restriktiviteten när det gäller att avhända staten fast egendom numera torde var mindre sträng, vilket torde gälla också vattenkraftinnehav av mindre betydelse. Styrelsen anser sammanfattningsvis, att frågan om avskaffande av vattenfallsrätten bör göras beroende av de enskilda kraftintressenternas inställning. Vattenkraftföreningen framhåller inledningsvis att institutet vattenfallsrätt har sin egentliga betydelse däri att rättigheten kan intecknas och sålunda utgöra kreditunderlag. Ett arrende från staten skulle enligt föreningens mening inte erbjuda samma möjligheter i kredithänseende. Föreningen finner ej uteslutet att staten för ett ändamålsenligt utnyttjande av vattenkraften kan vilja upplåta vattenfallsrätt särskilt beträffande vissa strömfall i Norrland, vilka är av sådan beskaffenhet att de endast kan tillgodose det lokala kraftbehovet. Föreningen anser därför att institutet tills vidare bör bibehållas.

Vid ställningstagandet till fortvaron av institutet vattenfallsrätt har man att beakta att denna rättighet under de dryga femtio år som gått sedan institutets tillkomst utnyttjats endast i några få undantagsfall samt att institutet numera synes ha kommit helt ur bruk såvitt avser nya upplåtelser. Särskilt anmärkningsvärt är att de senaste årtiondenas intensiva utbyggande av vattenkraften i landet försiggått utan att vattenfallsrätt någon gång upplåtits. Anledning härtill torde vara bristande intresse från såväl statens som de enskilda kraftföretagarnas sida. Jag kan inte se något påtagligt skäl, varför denna inställning skulle komma att ändras i fortsättningen. Av betydelse är också, att ett avskaffande av vattenfallsrätten ingalunda kommer att omöjliggöra att staten tillhöriga strömfall eller andelar i strömfall upplåts till enskilda utan att fast egendom frånhänds kronan.

Upplåtelserna kan ske i form av arrende eller servitut eller enligt vattenlagens bestämmelser om utnyttjande av strömfall. Det kan också framhållas att något sakligt skäl knappast föreligger, varför en vattenfallsrätt skulle ställa sig fördelaktigare som kreditunderlag än exempelvis ett arrende av strömfall med möjlighet till inteckning enligt gällande regler om inteckning av lös egendom. Otvivelaktigt innebär det en väsentlig fördel från förenklingssynpunkt, om de relativt omfattande bestämmelser som institutet vattenfallsrätt kräver kan uteslutas från nya jordabalkens regelsystem. Jag ansluter mig därför till jordabalksutredningens förslag.

Rätt till andel i samfällt strömfall. Enligt 2 kap. 7 § vattenlagen (VL) har en delägare i samfällt strömfall under vissa förutsättningar rätt att lösa till sig hela strömfallet. Sådan rätt tillkommer honom om han antingen ensam eller tillsammans med delägare, som lämnat honom medgivande att tillgodogöra sig strömfallet, äger mer än hälften av strömfallet. Såsom delägare i strömfall betraktas endast den som är ägare av fastighet, som har del i den samfällighet till vilken strömfallet hör. Ett medgivande för någon att tillgodogöra sig den på viss fastighet belöpande andelen i strömfallet anses inte som överlåtelse av äganderätt eller upplåtelse av servitut. Medgivandet kan därför ej heller vinna sakrättsligt skydd genom inskrivning (NJA 1957 s. 787). Först genom vattendomstolens dom, varigenom sökanden berättigas utbygga strömfallet och tillösa sig de andelar han inte redan äger, blir medgivandet gällande mot var och en.

Problemet att bereda sakrättsligt skydd för en upplåtelse av andel i samfällt strömfall har sedan länge uppmärksammats. De förslag som framlagts kan grupperas efter två linjer. Den ena innebär en lösning inom fastighetsbildningens ram. Därvid har föreslagits att den till en fastighet hörande andelen i ett strömfall skulle få avstyckas utan att något jordområde behövde avskiljas, vilket skulle innebära ett tillskapande av s. k. andelsfastigheter. Ett annat förslag — framlagt av fastighetsbildningssakkunniga år 1944 — innebar vissa lättnader i fråga om villkoren för avstyckning av det samfällda strömfallet. Syftet med en sådan avstyckning skulle vara att möjliggöra giltiga överlåtelser av andelar i det till särskild fastighet utbrutna strömfallet.

Den andra linje efter vilken en lösning sökts kan sägas innebära tillskapande av sakrättsligt skydd för sådana medgivanden som avses i 2 kap. 7 § VL. Lagberedningen uttalade redan i 1947 års betänkande sin sympati för en lösning efter denna linje, närmast genom tillskapande av en ny rättighetstyp. En delägare i ett samfällt strömfall skulle alltså i stället för att sälja sin andel — en sådan överlåtelse skulle alltjämt vara ogiltig — kunna upplåta en begränsad sakrätt i sin fastighet och därigenom bereda sin medkontrahent möjlighet att erhålla erforderlig majoritet i strömfallet.

Genom remiss i juni 1955 inhämtade lagberedningen yttranden över en inom beredningen upprättad promemoria, som innehöll förslag om tillskapande av en ny särskild rättighet med nyss angiven innebörd. Förslaget tillstyrktes men lantmäteristyrelsen betonade angelägenheten av att den aktuella lagstiftningsfrågan fick en tillfredsställande lösning även i fastighetsbildningshänseende och vattenfallsstyrelsen, liksom vattenkraftföreningen, framhöll att förslaget kom alltför sent och att det mest angelägna var att skydda redan gjorda upplåtelser.

Lagberedningens slutliga ståndpunkt, som i stort sett överensstämmer med den som kom till uttryck i 1955 års promemoria, framgår av 20 kap. i 1960 års jordabalksförslag. Den föreslagna nya rättigheten benämns rätt till andel i samfällt strömfall och anges bestå i rätt för delägare i sådant strömfall att för tillgodogörande av strömfallet upplåta sin andel till annan. En sådan upplåtelse medför rätt för rättighetshavaren att mot det vederlag och på de övriga villkor som må vara avtalade tillgodogöra sig vattnet i strömfallet i vad det belöper på delägarnas andel samt att utöva den rätt att lösa strömfallet som enligt VL må tillkomma delägaren. Upplåtelsen, som alltså är avsedd att utgöra ett led i lösenförfarande enligt 2 kap. 7 § första stycket VL, skall avse all framtid, men dess bestånd är beroende av att rättighetshavaren inom viss tid, högst 50 år från dagen för upplåtelsen, söker medgivande till strömfallets tillgodogörande.

Lagberedningens förslag har inte mött någon egentlig kritik vid remissbehandlingen. En viss tveksamhet om behovet av den föreslagna lagstiftningen kom emellertid till synes redan i vattenfallsstyrelsens yttrande över beredningens promemoria år 1955. Styrelsen utgick från det faktum att vattenkraften var utbyggd i mycket stor utsträckning och att, även om utbyggnad ej skett, åtminstone upplåtelser av andelar redan skett eller medgivanden enligt 2 kap. 7 § VL redan lämnats.

Ett skäl att hysa tveksamhet inför behovet av lagberedningens nykonstruktion utgör det förslag till ny fastighetsbildningslag som framlagts efter det att beredningen framlade sitt förslag till jordabalk. I förslaget läggs inga absoluta hinder i vägen för avstyckning av en fastighets andel i samfälld mark. Tvärtom framhålls i motiven den stora betydelsen av att i rationaliseringssyfte kunna överföra andelar i samfälligheter från en fastighet till en annan. Den omständigheten att möjlighet till sådana avstyckningar kan ge upphov till s. k. andelsfastigheter är enligt fastighetsbildningskommitténs mening ej av beskaffenhet att böra påverka ställningstagandet.

Eftersom beredningen av en ny fastighetsbildningslag ännu ej är slutförd har jag ingen möjlighet att nu ta ställning till detaljerna i fastighetsbildningskommitténs förslag. Remissutfallet ger mig emellertid anledning utgå från att en lagstiftning skall kunna genomföras i huvudsaklig överensstämmelse med kommitténs förslag. Delvis mot denna bakgrund

föreslår jag, med avvikelse från lagberedningens förslag, i 4 kap. av den nya balken en regel som innebär att överlåtelse av andel i samfälld mark är giltig under förutsättning att fastighetsbildning kommer till stånd (4:9). I nu förevarande fråga anser jag mig därför kunna utgå från att det skall bli möjligt att inom fastighetsbildningens ram skapa sakrättsligt skydd åt förvärv av andelar i samfällt strömfall.

Ett ställningstagande av nyss angiven innebörd behöver inte nödvändigtvis vara liktydigt med att lagberedningens konstruktion med en begränsad rättighet skall avfärdas. Det skulle eventuellt kunna göras gällande att olägenheterna med en tillämpning av fastighetsbildningslagens regler om avstyckning måste bli betydande eller att syftet — sakrättsligt skydd för rättighetsförvärv i syfte att erhålla majoritet enligt 2 kap. 7 § VL — ej motiverar så långtgående åtgärder som överlåtelse av äganderätt och åtföljande avstyckning. I det förra hänseendet finns enligt min mening ingen anledning till oro. Visserligen kommer det att ibland tillskapas andelsfastigheter men dessa kommer i regel — nämligen i alla de fall då en utbyggnad av strömfallet äger rum — att bestå bara under en övergångstid. Vad den senare invändningen angår är att märka att den begränsade rättighet lagberedningen föreslagit i praktiken ej nämnvärt skiljer sig från äganderätt. Detta har tvingat beredningen att bl. a. föreslå särskilda regler om rätt att företräda fastigheten såvitt gäller fastighetsbildande åtgärder, som berör strömfallet. Även från ekonomiska synpunkter torde det vara likgiltigt för parterna huruvida förvärvet avser äganderätt eller sådan begränsad rätt som beredningens förslag innebär.

Jag vill i detta sammanhang också nämna att vattenkraftföreningen under departementsbehandlingen av lagberedningens förslag beretts tillfälle att uttala sin mening om en lösning enligt den linje jag nyss förordat. Föreningen har därvid tillstyrkt en sådan lösning men samtidigt understrukit att en förutsättning är att det klart fastslås att förvärv av andel i samfällt strömfall kan leda till fastighetsbildning genom att avstyckning äger rum.

De nu redovisade övervägandena bör enligt min mening föranleda att det av lagberedningen föreslagna institutet rätt till andel i samfällt strömfall inte tas upp i den nya jordabalken.

En mycket uppmärksammad fråga i debatten angående de upplåtelser, varom här är fråga, har varit hur sådana upplåtelser som redan ägt rum skall kunna beredas skydd. Lagberedningen fann att denna fråga ej kunde lämnas obeaktad och upptog därför i 44 § PromL en regel som gav möjlighet att söka inskrivning av äldre upplåtelse — i den mån den skett i skriftlig handling och alltjämt var bindande — såsom för upplåtelse av rätt till andel i samfällt strömfall. Jordabalksutredningen ökade möjligheterna att på detta sätt säkerställa upplåtelsen, nämligen på det sätt att

med ett alltjämt bindande avtal likställdes att avtalet intecknats på grund av ansökan som skett före nya jordabalkens ikraftträdande. Bestämmelsen upptogs i 36 § PromL. Ändringen var föranledd av remisskritik i samband med 1960 års remiss.

Till denna fråga, som jag i likhet med lagberedningen anser böra beaktas, torde jag få återkomma i samband med förslaget till promulgationslag.

Rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet. Kapitlet om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet innehåller dels bestämmelser, som motsvarar vissa regler i lagen den 22 juni 1920 (nr 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. (ElL), dels regler utan motsvarighet i gällande lagstiftning. De senare avser upplåtelser av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten, gas eller annat dylikt, vilka i likhet med elektrisk kraft tillhandahålls från anläggning genom särskild ledning (21: 11 i lagberedningens förslag).

Enligt gällande rätt utgör upplåtelse av rätt till elektrisk kraft från starkströmsanläggning på fastighet en sakrätt i fastigheten. I 1920 års ElL föreskrivs att skriftligt avtal angående rätt till elektrisk kraft är utan särskilt förbehåll gällande mot nye ägaren vid frivillig överlåtelse av den fastighet från vilken upplåtelsen skett. Vid försäljning på exekutiv auktion förutsätts för rättighetens fortbestånd, att den till följd av inskrivning åtnjuter förmånsrätt framför exekutionsfordringen eller att försäljningen sker med förbehåll för rättigheten. Inskrivning till säkerhet för rättigheten kan ske, om fastighetsägaren lämnat medgivande därtill. Någon begränsning av upplåtelsens giltighetstid har ej uppställts. Lagen reglerar konkurrensen vid exekutiv auktion mellan flera rättigheter angående elektrisk kraft. Har inskrivning skett ges prioritet åt det avtal för vilket inskrivning först sökts. Annars är dagen för upplåtelsen avgörande. I övrigt behandlar lagen ej frågan om företrädet mellan flera rättigheter inbördes.

Regleringen av institutet elektrisk kraft i beredningens förslag anknyter i sina huvuddrag till institutets utformning i gällande rätt. Det förekommer dock vissa avvikelser av mera väsentlig art. Här må nämnas att institutet föreslås inordnat bland de s. k. särskilda rättigheterna i nya jordabalken, vilket bl. a. får till följd att balkens bestämmelser om företräde mellan rättigheter kommer att gälla även i fråga om rätt till elektrisk kraft. Vid konkurrens om kraft mellan flera rättighetshavare, exempelvis i en bristsituation, medför inskrivning eller, om inskrivning ej sökts, tidigare upplåtelse företräde till erhållande av kraft. Inskrivning skall inte längre vara beroende av särskilt medgivande. Upplåtelsen skall till skillnad från

vad som gäller nu också kunna ske i servitutsliknande form till förmån för fast egendom. I detta fall skall upplåtelsen inte vara underkastad någon tidsbegränsning. Annars skall en maximitid av femtio år gälla.

Såsom förut nämnts föreslår lagberedningen sakrättsligt skydd även för upplåtelser av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten och gas, vilka sägs stå rätten till elektrisk kraft nära i så måtto att de går ut på ett tillhandahållande av nyttigheter från anläggning och fordrar särskild ledning för att komma konsumenterna till godo. Beredningen uttalar att nu berörda rättigheter med den fortskridande utvecklingen på det tekniska området kommit att erhålla allt större betydelse, och därmed har också intresset av att ge rättighetshavaren en starkare position blivit än mera framträdande än förut. Det anförda sägs i synnerhet gälla, när upplåtelsen sker till någon i hans egenskap av fastighetsägare eller innehavare av särskild anläggning. Möjligheten att exploatera fastigheten eller anläggningen för visst syftemål kan då enligt beredningens mening vara direkt betingad av att rättighetsinnehavaren vågar förlita sig på att inte utan vidare gå miste om rättigheten. Ett jämförbart behov av att skydda upplåtelsens bestånd anses kunna föreligga även när rättigheten inte på dylikt sätt är på subjektssidan knuten till fastighet eller anläggning.

Sakrättsskyddet för ifrågavarande nyttigheter motsvarar enligt beredningens förslag huvudsakligen det skydd som getts för rätt till elektrisk kraft och förutsätter att vissa särskilda villkor är uppfyllda. Rättighetens utövande skall vara manifesterat utåt på ett sätt som svarar mot upplåtelse av elektrisk kraft. Detta krav har i förslaget fått det uttrycket att det skall vara fråga om nyttighet som tillhandahålls »från anläggning» och överförs »genom ledning». Härav följer samtidigt en viss begränsning av de nyttigheter som avses i sammanhanget. Det tänkta sakrättsskyddet blir inte tillämpligt på andra upplåtelser än sådana som innebär tillhandahållande av värme, vatten, gas eller »annat dylikt».

Under remissbehandlingen av jordabalksförslaget har kommerskollegium och el-lagsutredningen berört frågan huruvida sakrättsliga bestämmelser rörande rätt till elektrisk kraft har någon uppgift att fylla i fortsättningen. Båda instanserna framhåller, att förhållandena på kraftförsörjningens område är helt andra numera än vid den tid då 1920 års ElL kom till. Lagen den 27 juni 1902 (nr 71 s. 1) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar i sin nu gällande lydelse innehåller sålunda bestämmelser om koncession för bl. a. yrkesmässig distribution av elektrisk ström. Koncessionsinnehavaren är som regel skyldig att tillhandahålla ström för normalt förbrukningsändamål åt var och en inom koncessionsområdet som har behov därav. Denna offentligrättsliga distributionsplikt har enligt remissinstanserna medfört att sakrättsbestämmelserna i 1920 års ElL förlorat åtskilligt i betydelse. Kommerskollegium pekar också på att distributionsapparaten utvecklats och att det numera råder mycket god tillgång på

elkraft. Kollegiet har ett allmänt intryck av att inskrivning av rätt till elektrisk kraft förekommer i ringa utsträckning och ifrågasätter om rättsinstitutet nu fyller någon påtaglig funktion. El-lagsutredningen menar dock att den offentligrättsligt sanktionerade plikten att distribuera elektrisk kraft inte utesluter behovet av civilrättsliga bestämmelser på området, varigenom förhållandet de enskilda parterna emellan regleras. Utredningen anser därför att en lagstiftning motsvarande innehållet i 1920 års ElL alltjämt har en uppgift att fylla.

I övrigt har under remissbehandlingen inte riktats någon erinran mot kapitlets bestämmelser. Förslaget att i sakrättsligt hänseende jämställa andra nyttighetsupplåtelser med upplåtelser av rätt till elektrisk kraft har ej föranlett några närmare uttalanden av remissinstanserna.

Sedan tillkomsten av 1920 års ElL har läget på kraftförsörjningens område i landet undergått en genomgripande förändring i skilda hänseenden. Ett väsentligt drag i utvecklingen är den omfattande utbyggnaden av vattenkraften, vilken medfört att det normala kraftbehovet numera torde anses väl tillgodosett. Av vikt är att också distributionsapparaten utbyggts samt undergått betydande förändringar i övrigt. En fortgående rationalisering har föranlett att de små kraftproducenterna i huvudsak spelat ut sin roll och att distributionen numera väsentligen sker från stora kraftföretag i bolagsform. Rena distributionsbolag där kommunen äger större eller mindre inflytande förekommer i stor utsträckning. Till bilden hör även, att yrkesmässig distribution av elektrisk kraft numera förutsätter koncession. Ett väsentligt inslag i koncessionssystemet utgörs av den leveransplikt för kraftdistributören som är förenad med områdeskoncession. De anförda omständigheterna har otvivelaktigt föranlett att rättsregler, som tar sikte på att en växling genom exekution eller på frivillig väg sker i ägarförhållandena rörande en kraftanläggning, i dagens läge torde ha mycket liten praktisk betydelse. Mot bakgrunden av det anförda anser jag uteslutet att från 1920 års ElL till nya jordabalken överföra sakrättsliga bestämmelser rörande upplåtelser av rätt till elektrisk kraft utan att det dessförinnan klargörs vilken roll rättsinstitutet skulle komma att få i framtiden.

Ett slutgiltigt ställningstagande till denna fråga kan inte ske utan en föregående närmare utredning. Redan nu synes dock kunna uttalas, att regler om ett sakrättsligt skydd för kraftupplåtelser inte längre har något större berättigande, när det gäller upplåtelser till småförbrukare, till vilka är att hänföra inte endast hushållen utan även jordbruk, hantverk och småindustri med begränsat kraftbehov. Av övriga abonnenter torde man endast behöva räkna med dem som hämtar sin kraft från andra leverantörer än sådana som bedriver sin verksamhet yrkesmässigt med stöd av områdeskoncession. Det vill således synas som om rättsinstitutet över huvud taget kan få betydelse endast i vissa fall, när det gäller avtalsförhållanden mellan större industriföretag och liknande. Det bör emellertid be-

aktas att samverkan i andra avseenden mellan skilda företag förutsätter avtalsuppgörelser, som ofta kan vara av väl så stor betydelse för exploaterandet av fastigheter eller anläggningar som leveransåtaganden beträffande elektrisk kraft, utan att något behov av sakrättsligt skydd för avtalen gjort sig gällande. Även om en kommande utredning skulle ge stöd för att rättsinstitutet alltjämt har visst berättigande, anser jag att användningsområdet likväl med hänsyn till vad jag nu anfört är så speciellt och reglerna därför av så föga allmänt intresse, att institutet inte försvarar sin plats såsom huvudavsnitt i ett särskilt kapitel i jordabalken. Jag har därför stannat för att utmönstra även detta institut från balken. Enligt vad jag erfarit övervägs frågan om ett upphävande av 1920 års ElL redan inom kommerskollegium.

Vad gäller lagberedningens förslag att ge sakrättsligt skydd åt upplåtelser av vissa andra nyttigheter, såsom värme, vatten och gas, är förutsättningarna såtillvida annorlunda, att någon motsvarighet till förslaget inte finns i gällande rätt. Lagberedningen har inte påvisat, att något påtagligt behov föreligger av en lagstiftning på området. Det är i detta sammanhang att märka, att syftet med dessa bestämmelser i ej obetydlig utsträckning kommer att tillgodoses på annat sätt, nämligen genom institutet samfällighetsrätt och genom den särskilda lagen om gemensamhetsanläggningar. Beredningens förslag har den svagheten, att gränsdragningen kring de nyttighetsupplåtelser varom är fråga synes svår att genomföra och institutets verkningsområde blir därför svåröverblickbart. Inom industrin torde ej sällan förekomma att gasformiga eller flytande produkter levereras från ett företag till ett annat genom ledning. Det står ej utan vidare klart, att i dessa sammanhang en sakrättslig reglering är behövlig eller ens från mera allmänna synpunkter lämplig. Denna omständighet motiverar i och för sig en restriktiv bedömning av förslaget. Jag anser med hänsyn härtill att även detta avsnitt av kapitlet bör utgå. Departementsförslaget innehåller alltså inte någon motsvarighet till förevarande kapitel.

Rätt till vederlag. I servitutsavtal kan bestämmas att den härskande fastighetens ägare skall utge vederlag för servitutet. Två huvudtyper av vederlag förekommer. Den ena innebär att vederlaget fixeras till ett belopp en gång för alla och den andra att vederlaget utgår i form av årliga eller på annat sätt periodiskt bestämda avgifter. I fråga om dessa kan tänkas att posterna hela tiden är lika stora eller att beloppet av varje särskild post bestäms efter vissa i avtalet angivna grunder.

I gällande rätt finns inte någon uttrycklig reglering av servitutsvederlagets rättsliga ställning. Lagberedningen har funnit en sådan reglering påkallad såvitt avser periodiskt vederlag. De föreslagna reglerna tas upp i 19 kap., dvs. det kapitel som handlar om servitut. Samma bestämmelser återfinns i jordabalksutredningens förslag, där de fått sin plats i 16 kap.

Den grundläggande bestämmelsen är upptagen i 5 §, vari föreskrivs att med servitut må förenas skyldighet för den härskande fastighetens ägare att för servitutet utge vederlag i särskilda poster att under servitutets bestånd erläggas på viss återkommande förfallodag antingen med oförändrat belopp eller med belopp som efter angivna grunder bestäms för varje förfallodag. I bestämmelsen ges vidare föreskrifter för det fall att servitutet är upplåtet till förmån för flera fastigheter gemensamt. Rörande innebörden av den föreslagna regleringen av vederlaget i nämnda kapitel i övrigt kan här nämnas att vid överlåtelse av fastighet, varmed är förenad skyldighet att utge periodiskt vederlag, nye ägaren under vissa förhållanden skall svara för belopp, som förre ägaren haft att utge, i den mån beloppet förfallit till betalning inom sex månader före nye ägarens tillträde av fastigheten.

Lagberedningen anför i motiven, att servitutsvederlagets ställning enligt gällande rätt synes vara i viss mån oklar. Kommer den härskande fastigheten i ny ägares hand, övergår därmed servitutsrätten på denne. Har äganderättsövergången skett genom frivillig överlåtelse, synes det däremot enligt lagberedningen inte kunna antas att även skyldigheten att erlägga vederlaget utan vidare övergår på förvärvaren. En dylik bundenhet för ny ägare skulle strida mot allmänna sakrättsliga principer. Av allmänna grundsatser rörande ömsesidiga rättsförhållanden torde emellertid följa att den till vilken den härskande fastigheten överlåtits såtillvida är bunden av en i upplåtelsen intagen bestämmelse om vederlag, att hans befogenhet att utöva servitutet är beroende av att vederlaget erläggs. Den tjänande fastighetens ägare torde nämligen vara behållen vid sin rätt att på grund av utebliven betalning häva servitutet och detta vare sig den uteblivna betalningen avsett den förre eller endast den nye ägaren. Lagberedningen framhåller vidare att periodiskt utgående vederlag f. n. torde kunna under vissa förhållanden intecknas i den härskande fastigheten, nämligen såsom rätt till avkomst enligt 54 § inteckningsförordningen, och påpekar att någon motsvarighet till nämnda bestämmelse inte finns i beredningens förslag till jordabalken. Enligt beredningens uppfattning kan den tjänande fastighetens ägare ha ett starkt intresse av att ny ägare till den härskande fastigheten utan särskilt åtagande blir förpliktad att utge vederlaget oberoende av om han vill utöva servitutet eller inte. Enligt beredningen torde nämligen ej sällan vederlaget vara större än den värdeminskning av den tjänande fastigheten som servitutsbelastningen innebär.

Vederlagsfrågan har inte rönt något större intresse hos remissinstanserna.

I systematiskt hänseende har vederlagsrätten i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag inordnats bland de i 11 resp. 9 kap. upptagna inskrivningsbara sakrätterna, vilka i förslagen går under samlingsbeteckningen särskild rättighet till fast egendom. Jag ämnar i den speciella motiveringen återkomma till frågan huruvida detta uttryck över huvud taget bör införas i jordabalken och vill i detta sammanhang endast på-

peka att uttrycket i fråga såtillvida är missvisande som det närmast för tanken till att vederlagsrätten skulle vara utrustad med förmånsrätt till betalning ur den härskande fastigheten, vilket i själva verket ingalunda är meningen. Det sakrättsliga skyddet är enligt förslagen begränsat till att vid överlåtelse kunna göra den härskande fastighetens nye ägare personligen ansvarig för vederlaget. En allmän begränsning av den föreslagna regleringens sakrättsliga räckvidd ligger givetvis dessutom däri att regleringen, såsom tidigare påpekats, bara tar sikte på vederlag av periodisk natur. I vilken omfattning sådana över huvud taget förekommer vid servitutsupplåtelser framgår inte av beredningens motiv.

Det bör här anmärkas att den sakrättsliga regleringen av vederlagsrätten enligt såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag inte avser bara rena servitutsupplåtelser utan även åsyftar upplåtelser av elektrisk kraft och andra därmed i förslagen jämställda nyttigheter (21 resp. 18 kap.). Frågan är väl om inte det periodiska vederlaget skulle ha sin största betydelse just i fråga om sådana rättigheter. Av tidigare redovisade överväganden framgår emellertid att jag inte funnit tillräckliga skäl föreligga att inom jordabalkens ram införa särskilda regler angående dylika upplåtelser. Härav följer att vederlagsrätten, om den upptas i balken, endast skulle avse periodiskt servitutsvederlag och således få ett betydligt snävare tillämpningsområde än vad som förutsatts enligt förslagen. Till detta kan läggas att behovet av och utrymmet för servitutsupplåtelser av rent privaträttslig natur får antas komma att för framtiden minska i betydande grad, särskilt inom tätortsområden. I samma riktning verkar ett införande av det nya institutet samfällighetsrätt i jordabalken och genomförande av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. I detta hänseende är ytterligare att märka den väsentliga utvidgning av officialservitutens tillämpningsområde som fastighetsbildningskommittén förordat i sitt förslag till lag om fastighetsbildning. Som jag tidigare nämnt har det under remissbehandlingen av jordabalksförslagen rent av ifrågasatts om inte tiden är mogen att helt avskaffa de privaträttsliga servituten, en tanke som f. ö. övervägts även inom lagberedningen fastän den där avvisats. Även om jag i likhet med lagberedningen såsom tidigare framhållits anser detta vara att gå för långt, är det mot bakgrunden av den nyss antydda utvecklingen på det rättsliga planet både inom och utom jordabalkens ram dock tydligt att tillämpningsområdet för de rent privaträttsliga servituten kommer att successivt bli allt snävare.

Det bör enligt min mening inte komma i fråga att belasta jordabalkens regelsystem med en ny sakrätt, som sålunda redan från början kan förutses få ett alltmera begränsat tillämpningsområde, om inte ett påtagligt behov därav på grund av särskilda skäl föreligger. Lagberedningen kan knappast anses ha påvisat att det i praktiken yppats något behov av en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget i föreslagen riktning och

omfattning. Vad särskilt angår den av lagberedningen åberopade omständigheten att den möjlighet som enligt gällande rätt finns att under vissa förhållanden få periodiskt vederlag intecknat som rätt till avkomst försvinner om balken genomförs, vill jag påpeka — förutom att dylika inteckningar torde vara sällsynta — att den tjänande fastighetens ägare givetvis alltid kan skydda sig genom att såsom villkor för upplåtelse av servitutet ställa krav på att den härskande fastighetens ägare pantförskriver sin fastighet som säkerhet för att vederlaget behörigen fullgörs.

Jag har av nu angivna skäl inte funnit motiverat att i jordabalken uppta en sakrättslig reglering av det periodiska servitutsvederlaget. Vederlagsrätten finns därför inte upptagen bland de i 7 kap. i departementsförslaget — motsvarande 11 resp. 9 kap. i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag — angivna sakrätterna. Frågan huruvida det möjligen kan anses påkallat att införa någon bestämmelse av obligationsrättslig karaktär angående vederlaget, exempelvis om rätt till hävning vid bristande betalning, kommer att övervägas i samband med den överarbetning inom departementet av servitutsbestämmelserna som enligt vad jag tidigare framhållit är avsedd att ske inom den närmaste tiden i samband med behandlingen av fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning.

Översikt av innehållet i de särskilda kapitlen

Den följande redogörelsen är avsedd att i korthet redovisa innehållet i de olika kapitlen. Betoningen har lagts på de delar där förslaget innebär mera betydande nyheter i förhållande till gällande rätt.

Första avdelningen av balken har rubriken »Rättsförhållanden rörande fast egendom» och avses innehålla 18 kapitel. I det nu framlagda förslaget utelämnas som förut framgått sju kapitel. Fyra av dessa angår arrende och de återstående avser hyra, servitut och samfällighetsrätt.

1 kap. bär rubriken »Fastighet och dess gränser». Bestämmelserna i kapitlet avses ersätta bl. a. de delvis ännu gällande reglerna om »rå och rör, så ock andra bolstada skäl byar emellan» i 12 kap. jordabalken i 1734 års lag. Kapitlet inleds emellertid med en beskrivning av det för hela balken grundläggande begreppet fast egendom. Fast egendom anges vara jord. Denna förutsätts i princip vara indelad i fastigheter. Bestämmelsen, som nära ansluter till gällande rätt, dvs. lagen den 24 maj 1895 (nr 36 s. 1) ang. vad till fast egendom är att hänföra, motsvarar med en redaktionell jämkning 1 § i förslaget till lag om vad som är fast egendom. Frågan om vad som utgör tillbehör till fastighet regleras, som förut antytts, i 2 kap. I fråga om ändringar i fastighetsindelningen hänvisas i förslaget till speciallagstiftningen på området.

I den inledande paragrafen fastslås också den viktiga principen att sämjedelning av fast egendom är utan verkan.

Såvitt gäller gränsreglerna i kapitlet är i terminologiskt hänseende att märka att det i såväl 1734 års lag som den nuvarande jorddelningslagen dominerande begreppet rågång inte tagits upp i förslaget. Dess bestämmelser om gränser gäller sålunda i princip både sådana som utgör skiljelinjer mellan byar och andra primära skifteslag och sådana som reglerar fastighetsindelningen inom by, s. k. skifteslinjer. I sakligt avseende förtjänar särskilt att framhållas att förslaget i fråga om gräns, som blivit bestämd enligt lag, konsekvent bygger på den genom 1932 års lagstiftning om äldre ägogränser införda principen att förhållandena på marken äger vitsord framför andra uppgifter rörande gränsens sträckning (3 §). I fråga om gräns i vattenområde, som inte tidigare blivit bestämd eller tillkommit genom överlåtelse av jord eller vissa därmed jämställda förvärv, vilar förslaget på principen om gränsdragning efter närhet till strand. Har stranden förskjutits men kan dess tidigare läge fastställas, skall gränsen bestämmas efter detta (5 § första stycket).

Om en strandfastighet inte omfattar det vattenområde som ligger utanför stranden, kan en förskjutning av strandlinjen medföra att fastigheten blir helt avskuren från vattnet. Också när gränsen löper ute i vattnet, kan en strandfastighet bli avskuren från detta till följd av landhöjning, partiell torrläggning e. d. Härigenom skulle fastighetens ägare principiellt gå miste om den i 1 kap. 3 § VL angivna rätten att vid stranden ha mindre brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad. I syfte att i görligaste mån förebygga dylika rättsförluster innehåller förslaget en regel som ger fastighetens ägare rätt att nyttja området mellan fastigheten och vattnet (7 §). Denna rättighet, som är en nyskapelse av servitutsliknande karaktär, gäller dock bara under förutsättning att området är av ringa omfattning och att dess ägare inte lider men av betydelse.

I *2 kap.* regleras frågan vad som utgör tillbehör till fastighet. De föreslagna bestämmelserna har hämtats från 2—8 §§ i förslaget till lag om vad som är fast egendom.

Den viktigaste nyheten i de föreslagna bestämmelserna är utvidgningen av tillbehörsbegreppet såvitt gäller fastighet, som helt eller delvis är inrättad för industriell verksamhet.

Kapitlet om rättsförhållanden mellan grannar — *3 kap.* — upptar i departementsförslaget endast sju paragrafer. Detta innebär en betydande begränsning i förhållande till lagberedningens förslag. Begränsningen har sin orsak i att beredningens förslag till regler om s. k. immissioner uteslutits. Det synes lämpligt att redan i detta sammanhang redovisa skälen härför.

Frågan i vilken mån en fastighet får nyttjas på sådant sätt att granne utsätts för immissioner, exempelvis genom buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank e. d., har hittills varit oreglerad i lagstiftningen. Lagberedningens förslag från år 1960 — vilket i sak överensstämde med 1947 års förslag — innehöll i denna del i huvudsak följande. Ingen må bruka fast egendom

på sådant sätt att granne vållas immissioner utöver vad i orten är eller kan påräknas bli vanligt, med mindre besväret likväl bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse. För industriell anläggning eller annan användning av fast egendom, som kan medföra störningar av angiven beskaffenhet för granne, föreslogs att dispens skulle kunna medges i form av koncession att driva den störande verksamheten. Enligt beredningens förslag förutsattes närmare bestämmelser rörande koncession komma att meddelas i en särskild lag om grannelagskoncession. Ett utkast till en sådan lag är fogat till 1947 års förslag, men lagberedningen utgick från att detaljutformningen av en koncessionslagstiftning av detta slag skulle utredas särskilt.

Med hänsyn till att ett slutligt ställningstagande till jordabalksförslagets reglering på grannelagsrättens område syntes böra bedömas mot bakgrunden av ett i detalj utformat, mera definitivt förslag till koncessionslagstiftning, tillkallade jag den 3 oktober 1963 med stöd av bemyndigande den 26 april samma år sju sakkunniga att utreda utformningen av en koncessionslagstiftning beträffande grannskapsstörande verksamhet. De sakkunniga har för utredningsverksamheten antagit beteckningen immissionssakkunniga.

På framställning av immissionssakkunniga upptogs under 1963 års remissbehandling av jordabalksförslaget det avsnitt av 3 kap., som rör immissioner, till behandling med förtur. Det visade sig, att förslaget i förevarande del utsattes för stark kritik på flera punkter. Vidare väcktes vid 1964 års riksdag vissa motioner om lagstiftning mot luftföroreningar. Motionärerna anförde bl. a. att deras önskemål om utredning i syfte att få till stånd en lagstiftning på området eventuellt kunde tillgodoses genom att immissionssakkunniga gavs vidgade direktiv. I utlåtanden i anledning av motionerna till riksdagens andra lagutskott tillstyrkte immissionssakkunniga att deras direktiv utökades i vissa hänseenden. Vad sålunda förekommit föranledde mig att på nytt ta upp frågan rörande inriktningen av immissionssakkunnigas utredningsarbete och därvid föreslå, att uppdraget för de sakkunniga måtte utvidgas till att avse en allmän utredning angående utformningen av en lagstiftning om immissioner. Såsom skäl härför anförde jag bl. a. följande. I flera yttranden över jordabalksförslaget hade uttalats, att det numera till övervägande del framstår som en samhällsuppgift att vaka över att immissioner inte förekommer som medför allmänna skadeverkningar av betydelse och att det därför inte kan anses tillfredsställande att i enlighet med lagberedningens intentioner begränsa en lagstiftning om immissioner till att i huvudsak avse en reglering enskilda emellan. Det kan också befaras att en ordning som innebär att en enskild person har att själv bevaka sina intressen när han utsätts för immission, inte blir tillräckligt effektiv för att komma till rätta med immissionsproblemen. För större anläggningar, som kan ge upphov till immissioner bör det dessutom vara av beaktansvärt intresse att kunna få till stånd en prövning, om och under vilka

förutsättningar deras verksamhet skall få drivas. En sådan prövning måste omfatta inte bara berörda enskilda intressen utan också allmänna intressen som gör sig gällande. Med hänsyn härtill syntes påkallat att utforma en mera allmän lagstiftning om immissioner. Genom Kungl. Maj:ts beslut den 9 september 1964 utvidgades immissionssakkunnigas uppdrag i enlighet härmed.

Redan i nämnda tilläggsdirektiv uttalades, att det avsnitt av 3 kap. i lagberedningens förslag, som behandlade de nu ifrågavarande immissionerna borde, åtminstone tills vidare, utgå ur jordabalken. Jag har inte funnit anledning att nu göra en annan bedömning.

Utöver de nu berörda immissionsreglerna upptog lagberedningens jordabalksförslag regler om rötter och grenar, som tränger in på grannens område, om inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete och om byggnad, som uppförts över fastighetsgräns. I dessa delar innehåller departementsförslaget regler, vilka i väsentliga delar bygger på beredningens förslag. Vissa ändringar föreslås dock.

Ett av de viktigaste kapitlen i balkförslaget är *4 kap.* Detta kapitel innehåller regler om fastighetsöverlåtelsens form och innebörd. Spridda lagregler på området finns för närvarande, men i stora delar har gällande rätt utformats i praxis. Det måste anses värdefullt att ett så centralt ämnesområde vid en revision av jordabalken blir föremål för en enhetlig översyn och kodifiering.

Stor praktisk betydelse har regleringen av *formkravet vid fastighetsköp.* För närvarande gäller den genom 1 kap. 2 § JB i 1734 års lag införda formregeln, att köp av fast egendom skall ske skriftligen med två vittnen och att i köpehandlingen skall utsättas de villkor på vilka köpet grundas. Det sålunda uppställda kravet på skriftlig form för fastighetsköp bibehålls i förslaget. När det däremot gäller formkravets räckvidd innehåller förslaget en del principiella nyheter.

I fråga om parternas underskrifter föreslås att både säljare och köpare skall underteckna köpehandlingen. I denna del innebär förslaget en skärpning i förhållande till gällande rätt, där köp anses giltigt fastän köparen inte undertecknat någon handling.

Föreskriften om vittnen vid fastighetsköp anses inte längre utgöra en ovillkorlig formföreskrift, vars åsidosättande medför köpets ogiltighet. Enligt en i doktrinen ofta framförd åsikt skulle vittnesregeln utgöra en föreskrift om sättet för bevisning för den händelse köpets tillvaro bestrids. Bevisning skulle då få föras bara genom köpevittnen. En sådan innebörd synes emellertid rättspraxis numera inte ge åt vittnesföreskriften. I praxis torde en obevittnad fångeshandling godtas som överlåtelsedokument, om köparen på annat sätt förmår motbevisa av säljaren gjorda invändningar om att handlingen inte innefattar en rättsligen giltig förklaring från säl-

jarens sida, att fastigheten överlåts på köparen. Förslaget upptar nu en föreskrift om att säljarens underskrift på köpehandlingen bör vara styrkt av två vittnen. Innebörden av vittnesregeln i förslaget kan sägas vara den, att parterna uppmanas att genom vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Uppstår tvist därom, får emellertid bevisning föras fritt. Att vittnesregeln iakttagits får dock stor betydelse när lagfart söks. För att lagfart omedelbart skall kunna meddelas på köpet krävs nämligen att säljarens underskrift blivit styrkt av två vittnen. Lagfartsansökan på en obevittnad fångeshandling skall däremot förklaras vilande i förening med att föreläggande utfärdas för säljaren att väcka talan mot köparen, om säljaren anser köpet vara ogiltigt.

Den nu gällande föreskriften att i köpehandlingen skall utsättas de *villkor* på vilka köpet grundas anses allmänt innebära att vad som avtalats muntligen eller annars i ett sidoavtal inte är gällande. Ett sådant totalt formkrav har dock visat sig svårt att upprätthålla i rättstillämpningen. I flera fall har formkravet sålunda inte ansetts böra medföra villkorets eller köpets ogiltighet, under det att formkravet strängt iakttagits beträffande vissa typer av villkor. En följd av formkravets uppluckring har blivit att osäkerhet kommit att råda om dess räckvidd. Till osäkerheten har starkt bidragit domstolarnas möjlighet till en fri tolkning av köpeavtal. Vid utformningen av formkravet i förslaget har den antydda tendensen i rättspraxis ansetts böra beaktas samtidigt som det framstått som önskvärt att minska den rådande osäkerheten om formkravets räckvidd. De överväganden som sålunda gjorts har lett till att någon regel om köpets totala formbundenhet inte tagits upp i förslaget. I stället har den metoden valts att i lagtexten uppräknas vilka köpevillkor som måste tas in i köpehandlingen. Därvid har formkravet företrädesvis ansetts böra gälla sådana villkor där kravet på skriftlig form varit särskilt motiverat, såsom av hänsyn till tredje man eller annars från allmän synpunkt. Resultatet av den valda metoden har blivit att formkravet kommit att omfatta i huvudsak alla de typer av villkor, där det klart upprätthållits hittills i rättstillämpningen. Fastän förslaget intar en annan principiell ståndpunkt till frågan om köpevillkorens skriftlighet, kommer den reella innebörden av formkravet i denna del därför att i huvudsak överensstämma med gällande rätt.

Formkravet vid fastighetsköp regleras i 1—3 §§. Som följd av förslagets ståndpunkt till frågan om formkravet beträffande köpevillkor har det synts lämpligt att särskilt reglera å ena sidan sådana villkor, som tillhör minimikraven på en köpehandling och som alltså krävs för att över huvud ett giltigt köp skall föreligga, och å andra sidan övriga köpevillkor, som omfattas av formkravet och där bara villkoret är ogiltigt, om det ej intagits i köpehandlingen. I 1 § första stycket anges minimikraven, som är — förutom krav på skriftlig form och parternas underskrifter — uppgift om den fasta egendom som köpet avser, säljarens och köparens namn, köpeskillingen

samt säljarens överlåtelseförklaring. Enligt paragrafens andra stycke är köpet ogiltigt om inte minimikraven uppfyllts och i ett tredje stycke görs kraven tillämpliga också på köpebrev och annan ytterligare köpehandling som upprättats om samma förvärv. I 2 § ges föreskrifter om vittnen vid fastighetsköp. I 3 § uppräknas de övriga köpevillkor som är underkastade formkravet. Främst märks sådana villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd görs beroende, samt vissa utfästelser av säljaren.

Möjligheten för parterna att uppställa villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd görs beroende, skall liksom hittills vara begränsad. Bestämmelser härom ges i 4 §. Den uppdelning som nu anses gälla mellan tillåtna och otillåtna villkor efter deras karaktär av suspensiva eller resolutiva har inte upptagits i förslaget. I stället skall villkor som gör rättsförhållandet svävande under en längre tid vara otillåtna. Tidsgränsen har satts vid två år. Har längre tid bestämts, är köpet ogiltigt, alltså inte — som för närvarande anses gälla — enbart villkoret. Har viss tid inte avtalats, anses förvärvets fullbordan eller bestånd bero av villkoret under två år.

Från den angivna tvåårsregeln har uppställts två undantag. Dels skall förvärvet alltid kunna göras beroende av att köpeskillingen erläggs, även om tvåårstiden därigenom överskrids. Dels skall på samma sätt köpet kunna göras beroende av att fastighetsbildning sker eller att annat villkor uppfylls, vilket grundas på särskild bestämmelse i lag. I 5 § ges en tolkningsregel för det fall att köpehandlingen innehåller föreskrift om att köpebrev eller annan ytterligare fångeshandling skall upprättas. Förvärvet skall då anses bero av att köpeskillingen erläggs. Tolkningsregeln torde överensstämma med gällande rätt.

Upprättas *dubbla köpehandlingar* — köpekontrakt och köpebrev — är meningen vanligen den, att säljaren skall äga innehålla köpebrevet till dess köpeskillingen erlagts eller annat i köpekontraktet intaget villkor fullgjorts av köparen. Först sedan köparen fått köpebrevet i sin hand kan han få full lagfart och därmed möjlighet att fritt förfoga över fastigheten. Förslaget förutsätter att bruket av dubbla köpehandlingar även i fortsättningen kan komma till användning. Liksom i gällande rätt skall båda handlingarna vara underkastade formkravet vid fastighetsköp, vilket nu bl. a. kommer att innebära krav på båda parters underskrifter. När det gäller köpevillkoren måste beaktas att köpekontraktet utgör det grundläggande dokumentet och att däri intagna villkor endast om särskilda skäl så påkallar bör bli ogiltiga om de inte tas in också i köpebrevet. Sådana skäl har ansetts föreligga i fråga om villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende. Som nyss antytts fyller köpebrevet redan nu vanligen en funktion som bevis på att sådana villkor i säljarens intresse fullgjorts. Enligt förslaget skall förvärvet alltjämt bero av villkor av här avsett slag endast om villkoret intas även i köpebrevet och detta oavsett i vems intresse villkoret uppställts. En regel av denna innebörd ges i 6 §. Konstruktionen möjliggörs av

att förslaget kräver även köparens underskrift på köpebrevet. En vinst med regeln blir att hävning på grund av ett i köpekontrakt intaget förbehåll härom i princip inte, såsom för närvarande torde vara möjligt, skall kunna ske sedan lagfart beviljats för köparen. Vad en part förlorar vid tillämpningen av 6 § i förslaget är dock endast rätten att häva köpet på grund av förbehållet, inte rätten att påkalla uppfyllandet av den förpliktelse för motparten, som förbehållet avsåg att garantera.

Vid förarbetena till balken har uppmärksammats det otillfredsställande förhållande som nu råder, att köp av ett *område av en fastighet* är civilrättsligt giltigt, även om området inte utbryts genom fastighetsbildningsförrättning och t. o. m. om ansökan om delning avslås. Samma problem möter om köpet avser en *andel*, som enligt parternas mening skall utbrytas och bilda en särskild fastighet, och sådan delning inte sker. En mellanform av nu nämnda överlåtelser föreligger vid köp av *fastighets andel i samfälld mark*. För dessa tre typer av överlåtelser ges regler i 7—9 §§ under rubriken »Köp av del av fastighet». Bestämmelserna innebär att köpet är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet. För att inte frågan om köpets giltighet skall kunna hållas svävande under lång tid har vidare föreskrivits, att fastighetsbildningsförrättningen måste vara sökt senast inom sex månader från köpehandlingens dag.

I ett avsnitt med rubriken »Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser» avhandlas *rättsförhållandet mellan parterna sedan köp slutits* (10—28 §§). I mycket överensstämmer regleringen med gällande rätt eller med allmän avtalspraxis. En del nyheter föreslås dock. Paragraferna är dispositiva, varför parterna är oförhindrade att avtala att annat skall gälla.

Inledningsvis ges regler om fördelning mellan köpare och säljare av avkastning samt av arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten (10 §). Tillträdesdagen är här avgörande. Vidare föreslås att säljaren skall stå faran för att fastigheten av våda skadas eller på annat sätt försämras 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. De föreslagna bestämmelserna innebär ett närmande till reglerna i lagen den 20 juni 1905 (nr 38) om köp och byte av lös egendom.

Vid regleringen i jordabalken av det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare kommer självfallet säljarens prestation — fastigheten — att träda i förgrunden, under det att köparens prestation — köpeskillingen — inte kräver samma detaljerade behandling. Brister det i fråga om säljarens prestation äger köparen göra gällande vissa befogenheter mot säljaren. I vad mån köparen äger tala på *kontraktsbrott från säljarens sida* avhandlas i 12—25 §§.

Typiska kontraktsbrott 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 §). För köparen kan det vidare

ha stor betydelse att lagfart kan meddelas på köpet. Han kan därför göra säljaren ansvarig dels om denne utan skäl undandrar sig att medverka till upprättande av köpebrev eller att fullgöra annat som fordras för att köparen skall få lagfart (14 §), dels i vissa andra fall när hinder för lagfart föreligger (15 §).

Komplikationer kan uppstå om det efter köpet upptäcks att fastighetens ansvar för inteckning och panträtt eller för annan rättighet — såsom nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt — var större än som förutsattes vid köpet (16—17 §§). På motsvarande sätt kan det framkomma att offentlig myndighets beslut medför att köparen inte förvärvade den rådighet över fastigheten, som han hade skäl att förutsätta vid köpet (18 §). I dessa fall kan köparen åberopa felet mot säljaren, när det gäller annat än fastighetens ansvar för inteckning eller panträtt dock bara om köparen var i god tro.

En viktig grupp utgör de fall där köparen menar att fastigheten är behäftad med fel eller brist. Såsom för närvarande gäller skall säljaren naturligtvis svara för sina i köpehandlingen lämnade garantier angående fastighetens fysiska beskaffenhet liksom han svarar för andra utfästelser om fastigheten (20 §). I gällande rätt är säljarens ansvar därutöver för faktiska fel och brister mycket begränsat. Fastigheten anses utan att detta särskilt avtalats vara såld i befintligt skick. I förslaget upptas en bestämmelse, enligt vilken säljaren svarar för att fastigheten håller en normal standard (19 §). Det skall för paragrafens tillämplighet föreligga en klar avvikelse från det för jämförliga fastigheter normala och köparen skall inte ha bort upptäcka felet eller bristen vid en undersökning av fastigheten. Köparen anses sålunda fortfarande ha en viss undersökningsplikt.

De befogenheter köparen kan ha vid kontraktsbrott från säljarens sida är rätt att häva köpet eller göra avdrag på köpeskillingen. Han kan dessutom ha rätt till skadestånd. I regel har han tillerkänts samtliga befogenheter. I några fall — som vid lagfartshinder — äger köparen inte rätt till avdrag på köpeskillingen men väl rätt att häva köpet och fordra skadestånd. I visst fall är rätten till skadestånd begränsad (19 §). En särskild reglering gäller vid för hög intecknings- eller panträttsbelastning. Köparens möjligheter att häva köpet är där strängt begränsade. Tanken är att i första hand möjliggöra ett avräkningsförfarande. Köparen har därför tillerkänts rätt att innehålla köpeskillingen till den del som motsvarar det överskjutande beloppet (16 §). För rätt att häva köpet gäller i övriga fall av kontraktsbrott att skadan inte är av ringa betydelse. Vidare gäller att hävning i regel skall ske inom ett år från tillträdet. Har säljaren förfarit svikligt gäller dock inte nu nämnda begränsningar. Köparens hävningsrätt kan slutligen vara beroende av om han belastat fastigheten med inteckningar eller andra rättigheter eller om fastigheten försämrats eller nedgått i värde i vissa fall (28 §).

Sedan gammalt anses en säljare vara ansvarig för att han var rätt ägare till fastigheten. Säljaren sägs stå hemul. Hemulsregler ges i 22—24 §§ i ka-

pitlet. Innebörden av säljarens hemulsansvar är en skyldighet att återbära köpeskillingen och utge skadestånd till köpare som var i god tro. Säljaren kan friskriva sig från hemulsansvaret. Förslaget bryter med nu gällande ordning, enligt vilken för hemulsansvarets utkrävande fordras att säljaren dragits in i klanderprocessen. Det skall inte heller krävas att klandertalan förts eller ens att tredje man ännu framställt anspråk på fastigheten. Liksom hittills skall köparen kunna vända sig mot föregående hemulspliktiga fångesmän, om säljaren inte kan betala vad han är skyldig. — Har dubbelöverlåtelse ägt rum äger den köpare som får vika motsvarande befogenheter gentemot säljaren som enligt hemulsreglerna (25 §).

Kontraktsbrott från köparens sida avhandlas i två paragrafer (26—27 §§). Bestämmelser ges dels om säljarens rätt till ränta, när köpeskillingen inte erläggs i rätt tid, och rätt till skadestånd vid hävning på grund av utebliven betalning, dels om hans befogenheter när köparen efter köpet kommit på obestånd.

I fråga om *byte* skall bestämmelserna om köp gälla i tillämpliga delar. Undantag har dock gjorts för det fall att fastighet, som gått i byte mot annan fastighet, kan frånvinnas förvärvaren på grund av klander eller enligt reglerna om dubbelöverlåtelse. Hemulsreglerna skulle här annars — som för närvarande gäller — föranleda att den bortbytta fastigheten återlämnades. Eftersom förhållandet mellan fastigheternas värden kan ha starkt förändrats efter bytet, föreslås att förvärvaren i stället skall få ersättning i pengar.

När det gäller *gåva* slutligen medför rättshandlingens benefika natur att bestämmelserna om köp inte generellt kan tillämpas. I görlig mån bör dock köp och gåva behandlas lika. Enligt förslaget skall sålunda formkravet vid fastighetsköp (1—3 §§) äga motsvarande tillämpning vid gåva. Detta innebär bl. a. den ändringen i förhållande till gällande rätt att gåvotagaren alltid skall underskriva överlåtelsehandlingen. Den tvingande regleringen beträffande areal- och andelsköp (7—9 §§) bör givetvis också avse överlåtelse genom gåva.

En särskild reglering har funnits påkallad i fråga om villkor, varav gåvas fullbordan eller bestånd görs beroende (31 §). Ett sådant villkor kan såsom vid köp avse viss tid som ej överstiger två år och får då verkan mot tredje man. Har längre tid bestämts eller gäller villkoret för obestämd tid, blir inte gåvan ogiltig, men villkoret kan bara göras gällande mot gåvotagaren. Har denne i sådant fall överlåtit fastigheten, får givaren i stället för att kräva gåvans återgång fordra att gåvotagaren utger dess värde. Ett långtidsvillkor får alltså bara obligationsrättslig verkan.

Verkan av att fast egendom frånvinns någon efter klander behandlas i *5 kap.* Med klander avses den talan, som någon i uppgiven egenskap av ägare till fastigheten anställer mot en person, som härleder sin rätt från en annan fångesman än käranden. Till klander hänförs inte ägo- eller

gränstvist och ej heller äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. En talan i anledning av dubbelöverlåtelse (tvesala) räknas vidare inte till klander, men enligt särskild bestämmelse skall de för klander givna reglerna äga tillämpning också i sådana fall.

Möjligheterna att framgångsrikt föra en klandertalan kommer att väsentligt minska genom de regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning som ges i ett av de följande kapitlen i balken (18 kap.). Andra bestämmelser enligt vilka rätte ägaren kan förlora sin rätt till fastigheten följer av kapitlet om hävd till fast egendom (16 kap.). Även om utrymmet för tillämpning av bestämmelserna i 5 kap. därigenom minskar i förhållande till vad som nu är fallet, har en viss reglering av parternas mellanhavande vid bifall till klander ansetts motiverad. Reglerna torde också i viss mån kunna tjäna till ledning vid återgång och hävande av köp, fastän de inte är generellt tillämpliga också i dessa situationer.

Vid bifall till klander kan en mängd frågor uppkomma, såsom om skyldighet för den som avträder egendomen att redovisa avkastning samt att ersätta skada och värdeminskning på egendomen, vidare om hans rätt att av den vinnande erhålla ersättning för kostnader som han haft för egendomen. Om dessa och därmed sammanhängande frågor rörande parternas mellanhavande ges bestämmelser i kapitlet. Reglerna förutsätter sålunda att den förlorande parten skall vara eller ha varit i besittning av egendomen.

Beträffande skyldigheten att redovisa avkastning skall det åligga den som avträder egendomen att utge ersättning för den avkastning som belöper på tiden efter det han vann kunskap om annans bättre rätt till egendomen eller stämningen blev honom delgiven eller som fastigheten frambringat under samma tid (1 §). Skadeståndsskyldighet för den som avträder egendomen skall däremot inträda oberoende av om han var i god eller ond tro rörande sin rätt därtill (2 §). Den vinnande är å sin sida skyldig att till den som avträder egendomen utge ersättning för nödvändiga och nyttiga kostnader som denne haft, i fråga om nödvändig kostnad — utöver vad som fordrats för att underhålla egendomen — oberoende av när kostnaden gjordes, men beträffande nyttig kostnad endast om den belöper på tid, för vilken den som avträder egendomen enligt vad nyss sagts ej är skyldig att redovisa avkastningen (3 §). Överflödiga kostnader ersätts inte.

Utöver dessa föreskrifter finns regler om rätt för den som avträder egendomen att bortföra vad han påkostat och om rätt för den vinnande att lösa till sig sådant (5—6 §§). I fråga om anspråk på ersättning enligt bestämmelserna i kapitlet och om rätten att bortföra och inlösa föremål gäller vissa korta preskriptionstider.

Med hänsyn till den stora betydelse som fastighetskrediten har i det svenska samhället intar jordabalkens bestämmelser om panträtt i fast egendom en central plats. De materiella bestämmelserna om panträtt finns

i *6 kap.*, medan inskrivningsreglerna återfinns i balkens andra avdelning (22 kap.).

Panträtten har i departementsförslaget getts en struktur, som principiellt avviker från panträttssystemet i gällande rätt. Skiljaktigheterna, som är väsentliga även vid en jämförelse med lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, hänför sig framför allt till sättet för upplåtelse av panträtt samt inteckningshandlingens — pantbrevets — form och innehåll och sättet för dess utfärdande.

Bestämmelser om inteckning för fordran finns f. n. väsentligen i IF. Reglerna bygger på att det föreligger en fordran, som grundas på ett skriftligt fordringsbevis. Fastighetsägaren tecknar på fordringshandlingen ett medgivande till inteckning i fastigheten. Borgenären kan sedan med åberopande av fordringshandlingen jämte fastighetsägarens inteckningsmedgivande hos inskrivningsdomaren begära inteckning i fastighetsboken för fordringen. Först i och med att inteckning sker, erhåller borgenären en mot var och en gällande rätt till betalning ur fastigheten för sin fordran.

Enligt IF är det till följd av inteckning uppkomna rättsanspråket inte någon självständig rättighet utan utgör ett accessorium till borgenärens personliga fordran enligt inteckningshandlingen. Av särskilt intresse är att de eventuella för fordringen gällande klausulerna om ränta och förfallotid också blir bestämmande för inteckningsrätten. Vad nu anförts hindrar emellertid inte att inteckningsrätten enligt IF i flera hänseenden framträder som frigjord från beroendet av fordran. Någon verklig fordran behöver sålunda inte föreligga när inteckning söks. Inteckning kan beviljas — och detta är t. o. m. det vanliga — innan fastighetsägaren har utgett inteckningshandlingen till annan eller fått det lån som handlingen avser. Det är inte heller nödvändigt för inteckningsrättens bestånd att en personlig fordran kvarstår efter inteckningshandlingens utgivande. Om fordringen har betalts och inteckningshandlingen åter kommit i fastighetsägarens hand, är han oförhindrad att åter sätta handlingen i omlopp. Skulle vid fördelning av medel exempelvis i anledning av exekutiv auktion en inteckningshandling befinnas tillhöra fastighetsägaren får denne själv uppbära betalningen. Fastighetsägaren sägs ha ett ägarhypotek.

I kreditlivet har inteckningshandlingen kommit att regelmässigt fungera på ett annat sätt än som svarar mot den formella utformningen av inteckningsrätten i IF. Inteckningshandlingen utnyttjas vanligtvis inte för att reglera betalningsförhållandet mellan borgenär och gäldenär. Detta förhållande bestäms i stället i en separat lånehandling, en s. k. omslagsrevers. Inteckningshandlingen läggs som lös pant för borgenärens fordran enligt omslagsreversen. Fördelarna med omslagsreverssystemet ligger däri att inteckningshandlingen kan hållas fri från sådana anteckningar, som endast rör det personliga skuldförhållandet. Härigenom får man en överskådlig panthandling, som är användbar också vid upprepad belåning. Ändringar kan

också lätt vidtas i de ursprungliga lånevillkoren genom utbyte av omslagsreversen. Vidare kan det personliga betalningsansvaret på ett enkelt sätt överflyttas på en ny ägare av fastigheten. Å andra sidan har omslagsreverssystemet komplicerat rättssystemet och framför allt medfört vissa risker för fastighetsägarna. Riskerna hänger samman med att gäldenären inte är skyddad mot att omslagsrevers och inteckningshandling skiljs åt samt att gäldenären till sist i större eller mindre del får infria båda skuldförbindelserna.

I lagberedningens förslag ges inteckningshandlingen ett nytt innehåll. Inteckningsrätten befrias från sitt beroende av det personliga betalningsansvaret. Fastighetsägaren kan i inteckningshandlingen — som av beredningen benämns pantbrev — utfästa betalning enbart ur fastigheten. Pantbrevet avses alltså inte ge någon betalningsrätt mot utfärdaren personligen. Den mot var och en gällande rätten till betalning ur fastigheten för pantbrevets belopp kommer till stånd genom inskrivning av pantbrevet. Systemet med dubbla förskrivningar avses bestå. Pantbrevet kommer därvid att utgöra säkerhet för fordran. Beredningen uttalar, att pantbrevet också bör kunna användas utan samband med personligt betalningsansvar. Pantbrevet avser då en fordran som gäller endast i fastigheten. — Enligt beredningens förslag skall pantbrevet utgöra ett innehavarpapper. Det kan även innehålla bestämmelser om ränta och förfallotid.

Beredningen föreslår också vissa bestämmelser som syftar till att ge fastighetsägaren ett skydd mot de risker som omslagsreverssystemet för med sig. Med undantag för vissa fall förbjuds borgenären att överlåta eller pantsätta pantbrevet annat än i samband med fordran. Överträds förbudet är överlåtelsen eller pantsättningen utan verkan, om inte den som mottog pantbrevet var i god tro. Enligt beredningens förslag står en ytterligare utväg till buds för fastighetsägaren att skydda sin rätt. Fastighetsägaren kan på pantbrevet anteckna att det gäller endast i hans hand eller avser visst skuldförhållande. I det senare fallet har anteckningen till uppgift bl. a. att skydda mot obehörig överlåtelse eller pantsättning.

Om pantbrevets belopp överstiger borgenärens fordran skall överskottet såsom f. n. tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Beredningen inför beteckningen ägarpant för denna betalningsrätt. Enligt beredningens förslag kan ägarpanten, när den avser en del av pantbrevets kapitalbelopp, alltid skyddas genom att denna del utbryts genom inskrivning av ett särskilt pantbrev. Skyddet för ägarhypoteket bygger på principen att borgenärens kapitalfordran tänkes ligga inom ett visst skikt av pantbrevets kapitalbelopp samt att återstoden av detta kapitalbelopp liksom intecknad ränta på detta senare belopp inte kan tas i anspråk av borgenären (den s. k. skiktprincipen).

Jordabalksutredningen har ansett det falla utanför dess uppdrag att företa någon materiellrättslig omprövning av panträtten. Utredningen säger

sig därför ha syftat enbart till att inom ramen för en teknisk justering av lagberedningens förslag söka tillgodose framkomna önskemål om en rationalisering vad gäller pantbrevets form och utfärdande. Den väsentliga formella nyheten i utredningsförslaget består i att inteckningshandlingen skall utfärdas av inskrivningsdomaren på ansökan av fastighetsägaren.

Förslagen till reformerade panträttsbestämmelser liksom den nu föreliggande, samlade remissopinionen belyser vilken stor betydelse som i allmänhet fästs vid att inteckningshandlingen görs så lätthanterlig som möjligt för såväl kreditgivare som inskrivningsavdelningar. Med hänsyn härtill är det naturligt att jordabalksutredningens förslag att inteckningshandlingen skall utfärdas i standardiserad form av inskrivningsdomaren i alldeles övervägande utsträckning hälsats med tillfredsställelse av remissinstanserna.

Från många håll och då särskilt från de institutionella kreditgivarnas sida har emellertid önskemål framställts om att standardiseringen skall drivas vidare och avse även pantbrevets ränta och förfallotid. Något utrymme för att individuellt bestämma räntan och förfallotiden skulle alltså inte föreligga. Vid beredningen av jordabalksförslagen har dessa synpunkter bedömts väga tungt.

Det är uppenbart att en starkt standardiserad inteckningshandling — i vilken inte ges utrymme åt vare sig någon personlig betalningsutfästelse eller klausuler om ränta och förfallotid som är bestämda med hänsynstagande till den personliga fordran — i praktiken inte kan fungera som en självständig handling. Frågan om inteckningshandlingens utformning bedöms också som regel med utgångspunkt från att omslagsreverssystemet skall vara allenarådande.

Samtidigt riktas kritik mot de regler som lagberedningen föreslagit för att skydda fastighetsägaren mot riskerna på grund av de dubbla förskrivningarna. Sålunda anses förbudet mot att överlåta eller pantsätta pantbrevet skilt från omslagsreversen inte gå tillräckligt långt. Den av beredningen föreslagna anordningen enligt vilken fastighetsägaren kan göra anteckning på pantbrevet angående den fordran för vilken pantbrevet utgör säkerhet till förhindrande av godtrosförvärv har visserligen i allmänhet lämnats utan erinran vid remissbehandlingen. Jag har dock erfarit att kreditlivets företrädare bedömer anordningen som mycket hinderlig i praktiken och att de förmodar att den inte kommer att utnyttjas. Detta bedömande får anses realistiskt. Den nyss beskrivna skiktprincipen, vilken i praktiken leder till att pantbrevets kapitalbelopp aldrig kan tas i anspråk för den del av räntefordran som inte täcks av den intecknade räntan, har utsatts för mycket stark kritik.

Mot den nu anförda bakgrunden har under beredningen av jordabalksförslagen ansetts ofrånkomligt att göra panträttens uppbyggnad till föremål för en relativt förutsättningslös omprövning. Utgångspunkten har därvid varit att bibehålla det i svensk rättstradition starkt förankrade omslagsre-

verssystemet samt att införa en till sin form och uppställning starkt standardiserad inteckningshandling men att likväl skapa ett system som ger parterna på fastighetskreditmarknaden önskvärt skydd. Den lösning på frågan som valts i departementsförslaget bygger i väsentliga delar på synpunkter vilka framförts av dåvarande bank- och fondinspektionen i dess remissyttrande över lagberedningens år 1960 avgivna betänkande (se s. 253).

Panträtten i departementsförslaget utgår från att en omslagsrevers alltid skall föreligga. Inteckningshandlingen skall alltså endast kunna lämnas som säkerhet för fordran och en överlåtelse av inteckningshandlingen separat skall inte medföra någon rättsverkan. Detta avsteg från gällande ordning kan förefalla radikalt. Skälet till att steget ansetts kunna tas är i korthet följande. Erfarenheten säger att omslagsreverssystemet numera är det enda förekommande när kreditinstitutioner är inblandade. Även vid kreditgivning enskilda emellan torde bruket av omslagsreverser vara mycket utbrett. Förändringen är därför i praktiken av mycket begränsad räckvidd och det finns anledning anta att allmänheten utan nämnvärda svårigheter kommer att tillägna sig den föreslagna ordningen. Till detta kommer den viktiga omständigheten, att inteckningshandlingen under alla förhållanden knappast kan lämpa sig som grundval för en fullständig reglering av parternas mellanhavanden. Detta gäller redan i fråga om pantbrevet i den form lagberedningen tänkte sig, framför allt med hänsyn till att denna panthandling inte ger utrymme för en reglering av det personliga fordringsförhållandet. Än mera framträdande blir nämnda omständighet, om man driver standardiseringen av inteckningshandlingen ännu längre. Parterna blir praktiskt taget tvingade att under alla förhållanden ange sina mellanhavanden i en särskild handling.

Såsom redan antytts innebär omslagsreverssystemet i gällande rätt inte bara fördelar. Förfarandet har komplicerat rättssystemet och framför allt medfört vissa risker för fastighetsägarsidan. De föreliggande förslagen har inte på ett tillfredsställande sätt löst problemen med detta förfarande. Komplikationerna hänger samman med att gällande rätts inteckningshandling, liksom pantbrevet enligt jordabalksförslagen, har den egenskapen att enbart innehavet av handlingen berättigar borgenären att utfå det intecknade beloppet ur fastigheten. I departementsförslaget har inteckningshandlingen — för vilken beteckningen pantbrev används — fråntagits denna egenskap. Pantbrevet tänkes representera fastigheten vid tillskapandet av panträtt i denna. I viss mening utgör pantbrevet en verklig pant utan att dock vara något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt. Beviljandet av inteckning och utfärdande av pantbrev på grundval därav innebär bildligt talat ett lösgörande av en del av fastighetens ekonomiska värde, motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inteckningen i fastighetsboken. Borgenärens rätt att utnyttja pantsäkerheten genom att ta det reserverade beloppet i anspråk är i princip beroende på det

fordringsförhållande för vilket fastighetsägaren lämnat pantbrevet som säkerhet. I den mån pantbrevet inte häftar för någon fordran, tillkommer det reserverade beloppet fastighetsägaren som ägarhypotek. I lagtexten kommer det anförda till uttryck bl. a. på det sättet att panträtt i fast egendom till säkerhet för fordran upplåts genom att fastighetsägaren överlämnar pantbrev såsom pant för fordringen (1 § första stycket).

Det är av grundläggande betydelse för departementsförslagets panträttsstruktur, att panträttsupplåtelsen — dvs. förfogandet genom pantsättning över pantbrevet — alltid måste göras av fastighetsägaren. Annars blir upplåtelsen utan verkan (jfr 7 och 8 §§). Innehavet av pantbrevet anses inte legitimera innehavaren. Borgenären kan i princip inte göra godtrosförvärv, om upplåtelsen gjorts av annan än fastighetens rätte ägare. Ett väsentligt undantag finns dock. 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. Borgenären måste alltså för att vara skyddad vid mottagandet av pantbrevet på ett eller annat sätt exempelvis genom infordrande av gravationsbevis förvissa sig om att gäldenären är lagfaren ägare.

Den föreslagna ordningen innebär en väsentlig förstärkning av fastighetsägarens ställning. Behovet av ett särskilt förbud för borgenären att skilja pantbrev och omslagsrevers åt — såsom lagberedningen tänkt sig — bortfaller. Beredningens förslag att bereda fastighetsägaren möjlighet att på pantbrevet anteckna att det gäller bara i hans hand eller avser visst skuldförhållande kan också undvaras. Det blir i stället borgenären som får intresse av att kunna styrka att det pantbrev som han innehar lämnats såsom pant för någon honom tillkommande fordran. Eftersom pantbrevet ej uppbär något betalningsanspråk, finns inte utrymme för någon bestämmelse om förfallotid i pantbrevet. Omslagsreversens förfallotid blir den enda tillämpliga.

De nu antydda fördelarna vinns inte enbart på bekostnad av borgenärens intresse. Kreditinstitutionerna erhåller ett starkt standardiserat och därmed mycket lätthanterligt pantbrev. Fördelarna härmed är uppenbara. I själva verket torde önskemålet att få en så beskaffad panthandling ha varit den väsentliga drivfjädern bakom de reformkrav på panträttens område, som med växande styrka rests under det senare skedet av arbetet på en ny jordabalk.

Även från andra synpunkter stärks borgenärssidans ställning genom det nu framlagda förslaget. 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. Bland ogiltighetsanledningarna märks särskilt att den intecknade fordran eller inteckningsmedgivandet är behäftat med ogiltighetsgrunder, att fastighetsägarens egendom var avträdd till konkurs när inteckningen beviljades eller att

inteckning meddelats utan vederbörligt samtycke av äkta make. Inteckning kan också bli utan verkan om fastigheten frångår innehavaren efter klander eller vid återgång eller hävning på talan av överlåtaren eller i vissa fall vid tvesala. Även om ogiltighetsanledningar av detta slag är sällan förekommande och dessutom en godtroende borgenär som regel men inte alltid är skyddad, leder otvivelaktigt risken för att en inteckningshandlings giltighet kan sättas i fråga till viss rättsosäkerhet. I departementsförslaget har därför införts regler som leder till att pantbrevets giltighet i princip upprätthålls i alla lägen (se särskilt bestämmelsen i 10 §). I den mån behov av ogiltighetsregler kvarstår, får dessa tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller på pantförskrivningen. Om ogiltighet inträder, går den ut över omslagsreversen eller pantupplåtelsen men aldrig över pantbrevet som sådant. Detta tillkommer i stället fastighetsägaren och rättsanspråket på grund av pantbrevet kommer att utgöra ägarhypotek.

Enligt departementsförslaget skall inteckningen och därmed också pantbrevet lyda på visst kapitalbelopp i svenskt mynt. Borgenärens rätt till betalning ur fastigheten med stöd av panträtt är emellertid inte begränsad till pantbrevets belopp. Hans säkerhet kommer nämligen dessutom att bestå av ett särskilt tillägg, som är avsett att täcka borgenärens anspråk på ränta och hans krav på ersättning för kostnader, som föranleds av fordringsförhållandet (3 §). Tillägget uppgår till femton procent av pantbrevets belopp. Härutöver får borgenären tillgodogöra sig ränta för tiden efter det att fastigheten utmättes eller efter motsvarande tidpunkt i andra fall av medelsfördelning. I departementsförslaget regleras utförligt förutsättningarna för att tillägget skall få tas i anspråk av borgenären (3 § andra stycket). Reglerna, som helt avviker från vad som f. n. gäller om rätt för borgenären att tillgodogöra sig intecknad ränta, karakteriseras av en strävan 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. Det föreslås därför bl. a. att tillägget får tas i anspråk endast för ränta och därmed jämställda anspråk. I första hand skall dock även ränta tas ut ur pantbrevets kapitalbelopp.

I gällande rätt tillfaller betalning på grund av intecknad fordran fastighetsägaren i den mån inteckningen inte är belånad eller överlåten. Fastighetsägarens anspråk brukar benämnas ägarhypotek. Departementsförslaget bygger i huvudsak på samma principer (9 §). De nyss redovisade reglerna angående tillägget kommer emellertid att begränsa fastighetsägarens möjligheter att tillgodogöra sig ägarhypotek, som utgör del av pantbrevs belopp. Bl. a. med hänsyn härtill har också fastighetsägarens utbrytningsrätt, dvs. rätten att få den del av det intecknade beloppet som motsvarar ägarhypoteket överfört till en särskild inteckningshandling, av-

skaffats. I stället anvisas parterna att avtalsvis reglera saken i samband med pantförskrivningen eller vid annan tidpunkt. Tanken är således att borgenären på grund av överenskommelse med gäldenären kan åläggas att ställa pantbrevet till förfogande för utbrytning av ett eventuellt ägarhypotek. Utbrytningen får i sådant fall ges formen av utbyte, dvs. ett pantbrev ersätts med två eller flera nya som sammanlagda svarar mot det tidigare pantbrevets belopp.

Beträffande formen för pantbrevs utfärdande görs i departementsförslaget ett väsentligt avsteg från gällande rätt. Förslaget innebär nämligen — i överensstämmelse med vad jordabalksutredningen föreslagit — att pantbrevet skall utfärdas av inskrivningsdomaren på ansökan av fastighetsägaren. Det huvudsakliga skälet till denna reform är att pantbrevet till följd härav ej behöver inrymma andra uppgifter än sådana som i fortsättningen äger omedelbar relevans, nämligen i första hand kapitalbelopp, fastighetsbeteckning, datum för inteckningen och underskrift av inskrivningsdomaren. Pantbrevet kan härigenom utfärdas på formulär och på så sätt vinna i överskådlighet.

I departementsförslaget har lagreglerna angående panträtt och inteckning disponerats på ett något annat sätt än i beredningens förslag. Bestämmelser om bl. a. ansökan om inteckning och föremålet för inteckning har sålunda överförts till det kapitel i balkförslagets andra avdelning som behandlar inteckning (22 kap.). Denna förändring är närmast en konsekvens av ändringarna i fråga om panträttskonstruktionen och formen för pantbrevets utfärdande.

En fråga som spelat stor roll under jordabalksarbetet gäller de s. k. *gemensamma inteckningarna*. Enligt gällande rätt kan samma fordran intecknas i två eller flera fastigheter vare sig fastigheterna tillhör samma eller skilda ägare. Intecknandet kan ske samtidigt eller vid olika tidpunkter och kan avse fastigheter i samma eller olika inskrivningsområden. Gemensam inteckning kan dessutom uppstå genom att intecknad fastighet delas. Det rådande systemet med gemensamma inteckningar har sedan gammalt ansetts vara behäftat med avsevärda olägenheter och vid upprepade tillfällen har önskemål om att avskaffa dessa inteckningar framförts.

Som jag redan antytt innebar lagberedningens jordabalksförslag att gemensamt inteckningsansvar inte längre skulle få förekomma. Inteckning skulle inte få beviljas i flera fastigheter och gemensamt inteckningsansvar, som uppkom genom fastighetsdelning, skulle enligt förslaget upplösas genom att delningen följdes av en obligatorisk inteckningsuppdelning. Beredningen kom emellertid samtidigt fram till att man inte kan undvara ett system som går ut på att flera fastigheter kan utgöra ett gemensamt objekt för panträtt. Beredningen föreslog därför att gällande rätts inteck-

ningsgemenskap skulle ersättas av en rättslig gemenskap mellan fastigheter. Dessa skulle i inskrivningshänseende efter registrering kunna bilda en rättslig enhet — en bruksenhet — men skulle få bibehålla sin karaktär av självständiga fastigheter vid fastighetsredovisningen.

Med anledning av den skarpa kritik som framfördes mot beredningens ståndpunktstagande till gemensamma inteckningar och dess förslag om införande av registrerade bruksenheter fann jag övervägande skäl tala för att det även i fortsättningen borde vara tillåtet att bevilja gemensam inteckning i två eller flera fastigheter. Jordabalksutredningen har framlagt förslag med utgångspunkt härifrån.

Departementsförslaget bygger i denna del till stor del på jordabalksutredningens förslag och utgår alltså från att gemensamt inteckningsansvar alltjämt bör få förekomma. Beträffande det gemensamma ansvarets fördelning på de berörda fastigheterna behålls principerna i gällande rätt men bestämmelserna har förtydligats och moderniserats. När det gäller möjligheterna att etablera ett gemensamt inteckningsansvar innebär förslaget däremot betydande avvikelser i förhållande till gällande rätt.

Såsom förut antytts finns det f. n. ingen begränsning i möjligheterna att inteckna fastigheter gemensamt. Gemensam inteckning kan därför ske även i sådana fall där gemensamt inteckningsansvar inte har något egentligt berättigande, exempelvis när det inte finns någon ekonomisk intressegemenskap mellan fastigheterna. Inte heller finns det något tvång att upplösa gemensamt inteckningsansvar, när nyttan av sådant ansvar gått förlorad. Sistnämnda förhållande leder till att gemensamma inteckningar kommer att förbli gällande trots att en avveckling av inteckningsansvaret framstår som mycket önskvärd. Detta gäller särskilt i fråga om gemensamt inteckningsansvar, som uppkommit genom att en fastighet delats.

I departementsförslaget har införts skilda regler, som syftar till att begränsa fallen av gemensamt inteckningsansvar till situationer i vilka sådant ansvar har en påtaglig funktion att fylla. Sålunda får fastigheter intecknas gemensamt endast om de är i en ägares hand. Vidare måste vid beviljande av inteckning iakttas att den fasta egendomen blir likformigt besvärad. Finns en särinteckning i en fastighet, får fastigheten sålunda intecknas gemensamt med annan egendom först om särinteckningen undanröjs. Om ett fastighetskomplex är gemensamt intecknat, får särinteckning inte meddelas i någon av fastigheterna. Vill fastighetsägaren ha en särinteckning, måste det gemensamma ansvaret först upplösas. De nu anförda reglerna får stor praktisk betydelse i fråga om gemensamt inteckningsansvar, som uppkommer till följd av fastighetsdelning. Om en intecknad fastighet delats och någon av de nybildade fastigheterna försäljs, kommer inteckning över huvud taget inte att kunna beviljas i någon av fastigheterna utan att det genom delningen uppkomna gemensamma inteckningsansvaret först avlöses. Härigenom framtvingas på indirekt

väg en gravationsuppdelning i samband med fastighetsdelning. Något behov av att införa någon form av obligatorisk gravationsuppdelning i likhet med vad lagberedningen tänkte sig har som följd härav inte bedömts föreligga längre. I enlighet med de nyss antydda principerna för dispositionen av lagreglerna angående panträtt mellan första avdelningens panträttskapitel och andra avdelningens inteckningskapitel har de nu redovisade reglerna angående föremålet för gemensam inteckning hänförts till det senare kapitlet (se 22: 2).

I 7 *kap.* har samlats allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Kapitlet har i gällande rätt sin motsvarighet närmast i 1 kap. NJL, som emellertid innehåller bestämmelser bara om nyttjanderätt. Dessa bestämmelser är emellertid i viss utsträckning tillämpliga också i fråga om servitut. Det har från systematisk synpunkt och med hänsyn till önskvärdheten av att vinna så stor överskådlighet som möjligt i regelsystemet ansetts fördelaktigt att inom ett särskilt kapitel i den nya jordabalken föra samman de grundläggande allmänna bestämmelserna rörande såväl nyttjanderätt och servitut som det nya institutet samfällighetsrätt. Samtliga dessa rättigheter vilar på en i huvudsak gemensam sakrättslig grund, vilket gör en enhetlig reglering naturlig. Den specialreglering av vissa rättigheter som fordras vid sidan av de allmänna bestämmelserna i förevarande kapitel tas upp i 8—15 kap. Som tidigare nämnts kommer förslag till särskilda bestämmelser om arrende och hyra (8—12 kap.) samt servitut och samfällighetsrätt (14 och 15 kap.) att framläggas först i ett något senare skede.

Det bör framhållas att bestämmelserna om nyttjanderätt varken i förevarande kapitel eller annars i balken avser de speciella formerna åborätt, gravrätt, vägrätt eller bostadsrätt (4 §). Dessa rättigheter, som i gällande rätt i stort sett faller utanför NJL, kommer sålunda liksom hittills att regleras genom särskild lagstiftning. I fråga om innebörden av begreppet nyttjanderätt görs inte någon ändring i förhållande till gällande rätt. Liksom hittills kommer således bl. a. skogsavverkningsrätt samt rätt till jakt och fiske att omfattas av reglerna om nyttjanderätt (3 §).

En av lagberedningen föreslagen utvidgning av tillämpningsområdet för servitut till byggnad på ofri grund och viss annan lös egendom har inte ansetts böra genomföras. Möjligheterna att utnyttja nämnda egendom som underlag för belastningar i rättsligt hänseende ökas emellertid i förhållande till gällande rätt genom att samfällighetsrätt enligt förslaget skall kunna upplåtas också i sådan egendom (2 §).

Det typiska för de begränsade sakrätter som avses med förevarande kapitel är att de — till skillnad från panträtten — erhåller sakrättslig verkan redan genom upplåtelsen och således inte för sin uppkomst är beroende av inskrivning. I princip är de inte heller för sitt fortsatta bestånd beroende av att inskrivning sker. Utom såvitt avser tomträtt, vilken f. ö. i flera av-

seenden intar en viss särställning, föreligger ej heller inskrivningsplikt. Genom inskrivning vinns emellertid i allmänhet en förstärkning av den sakrättsliga effekten. En från principiell synpunkt viktig nyhet i förslaget är att rätten till inskrivning inte längre blir av enbart dispositiv natur. Ett i upplåtelseavtalet intaget förbehåll, som inskränker rättighetshavarens rätt att erhålla inskrivning, kommer således enligt förslaget att vara utan verkan (10 §). Undantag härifrån görs dock — i motsats till vad lagberedningen föreslagit — i fråga om arrende och hyra. Dessa rättigheter har på olika sätt beretts en så tryggad ställning, särskilt i samband med överlåtelse av upplåtelsefastigheten, att betydelsen av inskrivning som förstärkning av det sakrättsliga skyddet framstår som ganska ringa (se t. ex. 13 § första stycket). En obetingad rätt till inskrivning skulle i dessa fall dessutom kunna befaras vålla betydande praktiska olägenheter för inskrivningsväsendets del. I fråga om inskrivning av de med kapitlet avsedda rättigheterna innebär förslaget en nyhet även såtillvida som inte bara rättighetshavaren utan också fastighetsägaren skall kunna erhålla inskrivning (21: 1 andra stycket och 23: 1 andra stycket). Detta står i samband med vissa av skadeståndsreglerna i kapitlet (17 och 18 §§).

I fråga om upplåtelsetiden stämmer förslaget sakligt sett väsentligen överens med gällande rätt. I formellt hänseende är att märka att skillnaden mellan land och stad inte bibehållits som indelningsgrund (5 §). Någon förkortning av maximitiden för skogsavverkningsrätt, som f. n. är fem år, anser jag inte böra genomföras.

I gällande rätt saknas allmänna bestämmelser om verkan av s. k. ändringsavtal, dvs. avtal varigenom den ursprungligen avtalade upplåtelsetiden förlängs eller andra ändringar i villkoren för upplåtelsen vidtas. Läget är f. n. dessutom i vissa avseenden rätt oklart i fråga om innebörden i sakrättsligt hänseende av sådan förlängning av upplåtelsetiden som inträder vid tillämpning av s. k. prolongationsklausul eller på grund av bestämmelse i lag, t. ex. vid förlängning av arrendeavtal med stöd av optionsrätt. De problem som här föreligger har ingående analyserats av lagberedningen. Resultatet har blivit att klara principer lagts fram för hur berörda frågor bör lösas. Förslaget innehåller också bestämmelser härom (7 och 8 §§). Bestämmelserna innebär bl. a. ökad trygghet för rättighetshavarens del.

Rättsläget i fråga om tillåtligheten av upplåtelse av nyttjanderätt och servitut i andel av fastighet och i fastighets andel av samfälld mark har länge präglats av en viss osäkerhet. I förslaget undanröjs denna ovisshet genom att en ogiltighetsregel i fråga om dylika upplåtelser införs (9 §). Denna lösning står i överensstämmelse med ett avgörande av högsta domstolen från senare tid.

I fråga om beståndet av rättighet vid överlåtelse av upplåtelsefastigheten gäller enligt förslaget, i överensstämmelse med gällande rätt, som huvudregel att rättigheten består mot nye ägaren bara om förbehåll gjorts om

upplåtelsen i samband med överlåtelsen. I förslaget har överlåtaren uttryckligen ålagts att göra sådant förbehåll, om inskrivning för rättigheten inte beviljats före överlåtelsen (11 §). En nyhet av principiellt intresse i detta sammanhang är att en upplåtelse — även om den inte är inskriven — alltid står sig mot ny ägare av fastigheten, om denne vid överlåtelsen var i ond tro, dvs. ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen (14 §). Vad nu sagts om rättighetens bestånd vid överlåtelse av upplåtelsefastigheten gäller förhållandena vid frivillig överlåtelse. Såvitt avser exekutionsfallen görs i förslaget inte något väsentligare avsteg från gällande rätt (16 §). Det är inte uteslutet att det pågående arbetet med en ny lagstiftning om arrende och hyra kommer att medföra vissa ändringar i denna del.

Liksom gällande rätt innehåller förslaget vissa bestämmelser om rätt till skadestånd för rättighetshavaren, om rättigheten faller bort i samband med överlåtelse av upplåtelsefastigheten (huvudsakligen 17 och 18 §§). Principen i dessa bestämmelser, vilka i förslaget konstruerats något annorlunda än i gällande rätt, är att ägaren-överlåtaren bär ansvaret för rättighetens upphörande oavsett om han själv upplåtit rättigheten eller denna på grund av tidigare ägares upplåtelse belastar fastigheten. Ersättningsskyldighet åvilar vid frivillig överlåtelse sålunda i första hand den ägare som genom sin underlåtenhet att vid överlåtelsen göra förbehåll om rättighetens bestånd omedelbart orsakar att rättigheten går förlorad. I fråga om försäljning på exekutiv auktion intar i förslaget den ägare från vilken försäljning äger rum motsvarande ställning. I sistnämnda fall gäller dock en viss begränsning till upplåtelser som skett mot vederlag. Vid såväl frivillig överlåtelse som försäljning på exekutiv auktion kan skadeståndsskyldigheten i vissa fall utvidgas till att omfatta också tidigare ägare. En sådan utvidgning är enligt förslaget beroende av huruvida upplåtelsen skett genom skriftlig handling eller ej. Motivet härför är att bara skriftlig upplåtelse kan tjäna som underlag för inskrivning. Som tidigare framhållits kan enligt förslaget också fastighetsägaren genom att söka inskrivning stärka rättighetens sakrättsliga ställning. Denna utvidgning av ansvaret till att omfatta också tidigare överlåtare är emellertid underkastad vissa begränsningar till skydd för den skadeståndsskyldige.

Enligt 123 § UL kan en rättighetshavare vid exekutiv auktion förhindra att en rättighet, som ligger utom lägsta budet, faller bort genom att genast till auktionsförrättaren erlägga brist som uppkommit vid utrop utan förbehåll om rättighetens bestånd i den mån det fordras för att täcka bättre prioriterade fordringar. Någon rätt till ersättning för sådant tillskott föreligger inte enligt gällande rätt. Som en nyhet är därför att beteckna en i förslaget införd regel (18 § tredje stycket) enligt vilken rättighetshavaren äger rätt till sådan ersättning i den mån tillskottet inte överstiger värdet av rättigheten.

Slutligen bör i detta sammanhang redovisas en i förslaget upptagen be-

stämmelse rörande verkan av delning av en fastighet, i vilken upplåtits nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt (26 §). Denna fråga är inte reglerad i gällande rätt, om man bortser från vissa specialbestämmelser som gäller i fråga om sammanläggning och vissa uttalanden som gjorts i samband med tillkomsten av lagstiftningen därom. Den åsyftade bestämmelsen innebär, att om en fastighet, som besväras av rättighet av nyss angivet slag, delas, gäller rättigheten efter delningen i var och en av de nybildade fastigheterna. Om rättighetens utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelseavtalet är begränsad till visst område av upplåtelsefastigheten, upphör dock rättigheten att besvära en nybildad fastighet som inte omfattar någon del av detta område. I motsats till vad lagberedningen förordat gäller enligt förslaget sistnämnda begränsning också i fråga om servitut. Genom bestämmelsen undanröjs en besvärande ovisshet som f. n. råder på detta område. Detta kan antas bli av värde inte minst från fastighetsbokföringssynpunkt.

13 kap. innehåller bestämmelser om tomträtt. Dessa bestämmelser skiljer sig inte mycket från dem som f. n. återfinns i 4 kap. NJL, vilket fick sin nuvarande utformning genom lagen den 5 juni 1953 (nr 415) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. 1953 års lagstiftning byggde på ett betänkande av lagberedningen. Härigenom utbröts revisionen av tomträttsinstitutet ur sitt samband med jordabalksreformen. Detta skedde för att tillgodose angelägna önskemål om en snar modernisering av de genom 1907 års lagstiftning införda bestämmelserna om tomträtt. Dessa bestämmelser hade visat sig vara behäftade med påtagliga brister särskilt beträffande tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet. Vid 1953 års tomträttsreform förutsattes emellertid att bestämmelserna om tomträtt sedermera skulle ingå i den nya jordabalken. Det är därför naturligt att de jämkningar som nu skett i stort sett bara är av redaktionell natur eller betingade av att bestämmelserna anpassats till systematiken i förslaget i övrigt. I detta hänseende är särskilt att märka en strävan att ge klarare uttryck än hittills åt likställigheten mellan tomträtt och fast egendom på betydelsefulla områden, t. ex. i fråga om rättighetsupplåtelser (13: 1 andra stycket och 13: 7). Också i sakligt hänseende drivs likställigheten enligt förslaget på vissa punkter längre än i gällande rätt.

Första avdelningen av förslaget till ny jordabalk avslutas med tre kapitel (16—18 kap.), som har det gemensamt att de behandlar rättsverkan i skilda avseenden av att inskrivning i fastighetsboken eller tomträttsboken kommer till stånd.

I *16 kap.* ges bestämmelser om hävd till fast egendom. Kapitlet har sin motsvarighet i förordningen den 22 april 1881 (nr 17 s. 1) om tjuguårig hävd. Hävd som förvärvsgrund i fråga om fast egendom förutsätter enligt förslaget att innehavaren fått lagfart på egendomen samt därefter innehaft

den med äganderättsanspråk under viss tid. Bestämmelserna gäller alltså endast äganderättsförvärv och någon form av urminnes hävd — som inte förutsätter lagfart — tas inte upp i förslaget.

Liksom 1881 års förordning är förslaget tillämpligt inte endast på avtalsförvärv utan även på förvärv genom arv eller testamente och på andra universalfång. I förslaget görs dock en åtskillnad mellan de båda typerna av förvärv. I fråga om avtalsförvärven begränsas hävdetidens längd till tio år under förutsättning att god tro föreligger hos besittaren (1 § andra stycket). Vid sidan av denna form av hävd ställs en annan hävdeform upp, som avser även universalfången (1 § första stycket). Hävdetiden är i detta fall tjugo år, men å andra sidan krävs inte god tro.

Om den som vunnit lagfart på sitt förvärv överlåter egendomen innan hävd vunnits kan den nye innehavaren få tillgodoräkna sig den tid under vilken överlåtaren innehade egendomen. I den mån god tro krävs — alltså vid hävd efter tio års innehav — räcker det att den förste innehavaren vid tidpunkten för sitt förvärv var i god tro.

Förvärv av tomträtt är i hävdehänseende jämställt med äganderättsförvärv. Den som fått tomträtten upplåten till sig, alltså den förste innehavaren, kan dock inte vinna hävd.

Reglerna i *17 kap.* behandlar den ställning som två eller flera förvärv till fast egendom erhåller i förhållande till varandra genom inskrivning. Hit hör bestämmelser för det fall att en fastighetsägare överlåter sin fastighet först till en och sedan till en annan (tvesala). Kapitlet reglerar även kollisioner mellan överlåtelse av äganderätt till fast egendom och upplåtelse av rättigheter i denna, liksom konkurrensen mellan flera rättighetsupplåtelser. Företrädesrätten till betalning på grund av inteckning i förhållande till annan inteckning eller inskrivning för rättighet regleras också i detta kapitel.

Kapitlet innehåller ej några nämnvärda nyheter i jämförelse med gällande rätt. Bestämmelsernas betydelse ligger i stället däri att företrädet på grund av inskrivning blir enhetligt reglerat på ett från systematisk synpunkt mera klargörande sätt än f. n.

Företrädesordningen är liksom f. n. i huvudsak byggd på principen att ansökan om inskrivning för ett förvärv medför företräde framför annat förvärv för vilket inskrivning då ej blivit sökt (1 §). Som regel krävs dock att den som åberopar sig på inskrivning för att vinna företräde framför tidigare förvärv måste vara i god tro (3 §).

Även i fråga om företräde på grund av inteckning är ansökningsdagen prioritetsgrundande (5 §). Vissa företrädesregler i fråga om panträtt har hänförts till 6 kap. (se 17: 6 och 6: 7).

I förevarande sammanhang bör framhållas att förslaget inte har någon motsvarighet till den företrädesrätt som enligt 11 kap. 2 § JB i 1734 års lag tillkommer ogulden köpeskilling.

De bestämmelser som tas upp i *18 kap.* utgör en från principiell synpunkt

mycket betydelsefull nyhet på inskrivningsväsendets område. 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. Godtrosförvärv föreslås kunna ske i sådana situationer. En förutsättning är att överlåtelsen eller upplåtelsen ägde rum efter det att lagfart beviljats. Undantag gäller dock för upplåtelse av panträtt. Med hänsyn till panträttsupplåtelsens stora betydelse från omsättningssynpunkt har det ansetts tillräckligt att lagfart för upplåtaren sedermera beviljas.

Möjligheterna att göra godtrosförvärv enligt kapitlets bestämmelser är begränsade i vissa hänseenden. Sålunda får enligt 3 § fastighetens rätte ägare göra gällande vissa grava invändningar mot förvärvaren även om denne är i god tro.

Inskrivningsförfarandets allmänna karaktär torde leda till att fall när lagfarter grundar sig på materiellt ogiltiga förvärv blir mycket sällsynta. Eftersom emellertid någon fullständig garanti för att fastighetsbokens uppgifter är korrekta inte kan uppnås, föreslås att den som drabbas av förlust på grund av att en lagfart inte anger fastighetens verklige ägare skall kunna få ersättning av allmänna medel (4 §). Två skilda fall kan föreligga. Antingen kan någon ha gjort godtrosförvärv till egendomen eller till rättighet i denna. Rätte ägaren kan då kompenseras av allmänna medel. Eller också kan bristen i överlåtarens eller upplåtarens förvärv vara av så grav natur att godtrosförvärv inte kommer i fråga. Det blir då i stället den som förlitat sig på den oriktiga lagfarten som kompenseras för sin förlust.

Anspråk med stöd av ersättningsreglerna i 4 § skall väckas mot staten, som också förutsätts kunna intervenera i förekommande rättegångar angående fast egendom. Vidare föreslås regressrätt för staten mot den som bär skadeståndsansvar för rättsförlusten.

Kapitlet innehåller även bestämmelser om verkan av att anteckning i fastighetsboken skett om talan angående äganderätt till fast egendom eller om att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt (8 §). Har sådan anteckning gjorts, äger tredje man inte därefter åberopa god tro. I 9 och 10 §§ ges vissa regler om lagfartens legitimationsverkan.

Andra avdelningen av förslaget till jordabalk har rubriken »Inskrivningsväsendet» och omfattar fem kapitel. *19 kap.* innehåller sålunda vissa grundläggande bestämmelser om inskrivningsväsendets organisation samt om fastighets- och tomträttsböckerna. I kapitlet ges vidare sådana allmänna bestämmelser om handläggningen av inskrivningsärenden, som är tillämpliga på alla slag av inskrivning. Efterföljande fyra kapitel innehåller detaljerade bestämmelser om de särskilda formerna av inskrivning, dvs. lagfart (20 kap.), inskrivning av tomträtt (21 kap.), inteck-

ning (22 kap.) samt inskrivning av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt (23 kap.). I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag avslutas denna avdelning av balken med ett kapitel som innehåller bestämmelser angående vissa anteckningar i fastighets- och tomträttsböckerna (33 resp. 28 kap.). Detta kapitel har som redan framgått inte någon motsvarighet i departementsförslaget. Bestämmelserna i fråga har i stället infogats i 19 kap. Därvid har eftersträvats att knyta an bestämmelserna om anteckning i böckerna till sådana bestämmelser som aktualiserar anteckningarna eller på annat sätt står i särskilt samband med dessa (se t. ex. 19: 14 och 18).

I gällande inskrivningsförfattningar är bestämmelser om förfarandet i inskrivningsärenden i viss utsträckning sammanvävda med regler av materiell innebörd (se t. ex. 18 § IF). I förslaget görs en systematisk ändring i detta hänseende. Alla bestämmelser av materiell innebörd har utsöndrats från inskrivningsreglerna och hänförts till första avdelningen av balken. Bestämmelserna om inskrivningsväsendet i andra avdelningen reglerar således bara själva förfarandet. Härigenom blir överskådligheten i systemet betydligt större än i gällande rätt. Den praktiska tillämpningen av reglerna underlättas också väsentligt.

I fråga om organisationen av inskrivningsväsendet görs i förslaget inte några större ändringar av principiell natur i förhållande till gällande rätt. Förslaget utgår från att inskrivningsväsendet skall vara knutet till domstolarna på i princip samma sätt som f. n. Den myndighet som skall handha inskrivningsväsendet kallas i förslaget inskrivningsmyndighet. Sådan myndighet förestås av en inskrivningsdomare. I syfte att undvika att låsa fast utvecklingen vid den nuvarande domkretsindelningen och underlätta en anpassning av organisationen till ett eventuellt framtida behov av större inskrivningsavdelningar ges emellertid vissa möjligheter att frångå den ordinarie indelningen i inskrivningsområden (19: 2). I detta sammanhang bör också erinras om den av inskrivningskommittén nyligen påbörjade utredningen om automatisk databehandling inom inskrivningsväsendet (se 1966 års riksdagsberättelse s. 81).

Som framgått särskilt av redogörelsen för innehållet i 18 kap. kommer enligt förslaget inskrivningens inverkan på det materiella rättsläget att i vissa fall bli av annan och mera djupgående karaktär än enligt gällande rätt. För att tillgodose de krav som sålunda möter krävs en allmän aktivisering av inskrivningsdomarens verksamhet. Denne ges därför enligt förslaget vidgade befogenheter i syfte att kunna påverka utredningen i inskrivningsärenden. Bl. a. får han förelägga och döma ut vite (19: 4, 9, 11 och 18). Om det förekommer anledning att det förvärv sökanden åberopar är ogiltigt eller inte får göras gällande eller att den sökta åtgärden annars skulle kränka annans rätt, skall inskrivningsdomaren enligt förslaget bereda vederbörande tillfälle att yttra sig. I samband därmed kan också förhör hållas

med sökanden eller annan som kan tänkas sitta inne med upplysningar av vikt för att bedöma situationen (19: 10). I fråga om ansökningar, som förklarats vilande, ges inskrivningsdomaren vidare generell möjlighet att ta upp dessa till ny prövning så snart anledning därtill förekommer, vilket är en nyhet i förhållande till gällande rätt (19: 11).

Den viktiga principen att beslut i inskrivningsärende, som införts i fastighets- eller tomträttsboken, äger vitsord i förhållande till protokoll och andra handlingar slås fast i förslaget (19: 12). Det löpande protokollet i inskrivningsärenden, som genom det successiva inrättandet av aktsystem i praktiken redan kommit helt ur bruk, avskaffas också i formellt hänseende. Alla handlingar i inskrivningsärenden skall enligt förslaget sammanföras i akter (19: 7).

Som nyheter av ganska betydande principiell räckvidd är att beteckna vissa i förslaget — delvis efter förebilder i dansk och norsk rätt — upptagna regler angående rättelse av införing i fastighetsboken (19: 17) och om rätt till ersättning av allmänna medel för förlust som kan uppkomma till följd av sådan rättelse eller på grund av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av bevis på grundval av innehållet i fastighets- eller tomträttsbok (19: 19).

Till kapitlet om lagfart *(20 kap.)* överförs utan några mera betydelsefulla sakliga förändringar innehållet i förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 1) angående lagfart å fång till fast egendom (LF). Bland nyheterna i jämförelse med gällande rätt märks att den tidsfrist inom vilken lagfart skall sökas föreslås bli enhetlig för hela landet. Tiden bestäms i förslaget till tre månader från det förvärvet fullbordats. Bestämmelserna om kungörelselagfart har ändrats. Rättsinstitutet föreslås i princip bli tillämpligt i alla fall, när innehavare av fast egendom inte kan få lagfart därför att han inte kan förete fångeshandling. Lagfartsärenden av detta slag skall enligt förslaget handläggas vid muntlig förhandling — lagfartssammanträde — inför inskrivningsdomaren. Före förhandlingen skall ett kungörelseförfarande äga rum. Lagfart skall i princip kunna meddelas på grundval av innehållet i protokoll från sammanträdet, under förutsättning att inskrivningsdomaren bedömer det som antagligt att det påstådda förvärvet ägt rum och får göras gällande.

Bestämmelser om inskrivning av tomträtt finns i *21 kap.* Kapitlet ersätter den nu gällande lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Några väsentliga sakliga förändringar föreslås inte, men lagtexten har omarbetats i formellt avseende och anpassats till jordabalksförslagets innehåll i övrigt.

I *22 kap.* ges bestämmelser angående ansökan om och beviljande av inteckning samt om utfärdande av pantbrev ävensom om övriga förekommande inteckningsåtgärder. Ansökan om inteckning skall göras skriftligen av fas-

tighetsägaren och skall innehålla uppgift om dels det penningbelopp varå pantbrevet skall lyda, dels den fasta egendom som avses.

Som framgått av redogörelsen för 6 kap. ges i 22 kap. vissa för gemensam inteckning betydelsefulla regler. Ansökan om inteckning får nämligen avse flera fastigheter gemensamt endast om de är i en ägares hand och belägna inom samma inskrivningsområde (2 § andra stycket). Om ansökan angår fastighet, som redan svarar för beviljad eller sökt inteckning, måste ansökningen dessutom avse samma fasta egendom som den tidigare inteckningen. Ansökan om inteckning kan ej ske i område eller andel av fastighet.

När ansökan om inteckning har beviljats, ankommer det på inskrivningsmyndigheten att utfärda pantbrev på grundval av inteckningen (5 §).

Beträffande de skilda inteckningsåtgärderna — utsträckning (som motsvarar inteckning till ytterligare säkerhet), utbyte, nedsättning, dödning, relaxation och uppdelning — föreslås inga större ändringar. I fråga om relaxation är dock att märka att åtgärden får ske bara i sådana former att den eller de återstående fastigheterna svarar fullt ut för det intecknade beloppet (motsvarande relaxation med förbehåll). En enklare form för relaxation föreslås beträffande områden som förvärvats av kommun för att ingå i gata eller annan allmän plats inom stadsplan eller byggnadsplan. Uppdelningsinstitutet har getts en ändrad utformning. Även fastighetsägare får enligt förslaget söka uppdelning. Dessutom föreslås att uppdelningen skall kunna genomföras fritt utan den fastlåsning till vissa värden för de enskilda fastigheterna, som f. n. måste iakttas.

Det från praktisk synpunkt betydelsefulla institutet anteckning om innehav av inteckningshandling föreslås förenklat. I princip skall sålunda en borgenär inte behöva förete pantbrevet, när han begär att bli antecknad i fastighetsboken såsom innehavare av handlingen (13 §).

Balkens sista kapitel *(23 kap.)* innehåller bestämmelser om inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt. Bestämmelserna överensstämmer i sak med vad som nu gäller angående nyttjanderätt och servitut.

V. Motivering till de särskilda kapitlen

1 KAP.

Fastighet och dess gränser

Detta kapitel innehåller vissa regler av grundläggande betydelse inom jordabalkens ämnesområde. I kapitlet preciseras sålunda begreppen fast egendom och fastighet. Vidare ges regler om fastighets gränser. I 2 kap. anges vad som utgör tillbehör till fastighet.

I lagberedningens förslag är det särskilt två saker som bör uppmärksammas. Den ena är att beredningen konsekvent byggt på den genom lagen den 17 juni 1932 (nr 230) med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser införda principen att förhållandena på marken skall tillerkännas vitsord framför andra uppgifter rörande en gräns. Den andra är att beredningen tagit upp regler i de sedan länge mycket omdiskuterade frågorna huruvida vattenområde skall anses samfällt eller delat med stranden och om avsöndrings rätt till vattenområde. Dessutom innehåller förslaget en regel om vattenområde i stad och en bestämmelse om vattenområde, vars strand tillhör skilda byar.

Departementsförslaget innehåller ingen motsvarighet till de nyss antydda reglerna om vattenområde. Det synes lämpligt att jag redan i detta sammanhang redovisar skälen härför.

De bestämmelser som här åsyftas utgör 6—9 §§ i 1960 års förslag. I 1947 års förslag utgör motsvarande regler 8—11 §§. De skilda paragraferna behandlar följande spörsmål.

I 6 § upptas en regel med samma innehåll som 12 kap. 4 § JB. Regeln innebär att om vattenområdes strand tillhör skilda byar skall området, om ej annat visas, anses delat mellan byarna. — 7 § innehåller specialregeln beträffande stadsjord. Vattenområde på mark, som av ålder varit stadsjord, skall ej anses tillagt den fastighet stranden tillhör med mindre säker upplysning vinns att så skett. — I 8 och 9 §§ behandlas frågan huruvida till en vid stranden belägen fastighet skall anses höra vattenområde i fall då skifte ägt rum resp. fastigheten bildats genom avsöndring. För båda fallen uppställs presumtionsregler. Enligt dessa skall vattnet i det förra fallet anses delat mellan de ägolotter, som ligger vid stranden, och i det senare fallet anses ingå i avsöndringen.

Beredningens motiv för sitt förslag är av skilda slag. I fråga om 6 § hänvisas till motsvarande regel i gällande rätt. Den i 7 § föreslagna regeln om vattenområde på mark som av ålder varit stadsjord torde, liksom presumtionsreglerna i 8 och 9 §§, främst ha uppfattats som ett lagfästande

av rättspraxis. Beträffande 9 § anförs dessutom att regeln synes vara ägnad att undanröja åtskillig oklarhet och därmed förebygga onödiga rättegångar.

Samtliga nu nämnda bestämmelser har kritiserats vid remissbehandlingen men från olika utgångspunkter och med olika skäl. Längst i sin kritik går kammarkollegiet, som konstaterar att de föreslagna bestämmelserna är uttryck för vad som enligt beredningens mening gäller beträffande vissa rättsförhållanden, som föreligger av ålder eller som tillkommit genom förrättningsinstitut eller i förrättningsformer, vilka ej längre existerar. Kollegiet framhåller att det torde vara sällsynt att man kan på ett meningsfyllt sätt i lag ta upp presumtionsregler avseende tolkningen av rättshandlingar som tillhör ett avskaffat rättsinstitut, i varje fall när det gäller rättshandlingar mellan enskilda. Som skäl för regeln i 6 § anser kollegiet dock tala att spörsmålet i fråga alltsedan 1734 års lag varit reglerat i jordabalken. Något behov av att ersätta domstolarnas fria bevisvärdering med en regel motsvarande den som lagberedningen föreslagit i 7 § anses inte föreligga. Beträffande 8 § framhålls att dess effekt blir att högsta domstolen förhindras återgå till den före 1880-talet iakttagna — enligt kollegiets mening med all sannolikhet historiskt riktiga — presumtionen att vattnet inte är delat. Kollegiet säger sig ej tro att nuvarande rättspraxis kommer att ändras och ifrågasätter huruvida inte tolkningen av äldre lantmäteriförrättningar är en uppgift som ej lämpligen bör undandras envar tids domstolsväsende. Det i 9 § behandlade problemet om avsöndrings rätt till vatten och grund är enligt kollegiets mening olämpligt som föremål för lagstiftning med hänsyn till att någon bestämd praxis i den riktning lagberedningen antagit knappast kan anses föreligga.

Lantmäteristyrelsen anser att de spörsmål som behandlas i 7—9 §§ åtminstone f. n. ej bör regleras i lag utan överlämnas åt rättstillämpningen. Till stöd för denna mening åberopar styrelsen huvudsakligen två skäl. Det ena är att rättspraxis varit varierande och det andra att praxis påtagligt påverkats av lämplighetsskäl, varvid samhällets och särskilt näringslivets — främst jord- och skogsbrukets synpunkter — inverkat. Under de senaste årtiondena eller nära nog just den tid som förflutit sedan de ifrågavarande paragraferna i lagberedningens förslag skrevs har, menar styrelsen, samhällets och även enskildas intresse och behov av strand- och vattenområden fått en annan inriktning och kommit att tillmätas en väsentligt större betydelse. De föreslagna reglerna skulle rimma dåligt med nuvarande strävanden på samhällsplaneringens och naturvårdens områden. Även beträffande åtgärder som framstår som självklara och nödvändiga i samband med rationaliseringen på skogsbrukets område skulle ett fasthållande av de i förslaget angivna riktlinjerna medföra till synes onödiga komplikationer.

Ytterligare några remissinstanser har kritiserat 9 § i beredningens förslag. Bl. a. kan nämnas att domänstyrelsen, som anser presumtionen gå

längre än gällande praxis, önskar en presumtionsregel av motsatt innebörd, och att häradshövdingeföreningen ifrågasätter om det över huvud kan sägas föreligga någon presumtion enligt gällande rätt. Svea hovrätt påstår, att den av lagberedningen föreslagna presumtionsregeln såtillvida strider mot gällande rätt som praxis tämligen entydigt upprätthållit presumtionen för att avsöndring ej inbegripit det utanför stranden liggande vattenområde som tillhörde stamfastigheten. Lika visst kan emellertid sägas, menar hovrätten, att resultatet i det alldeles övervägande antalet fall av tvist huruvida överlåtelsen omfattat även vattenområdet blivit att området ansetts ingå i överlåtelsen och därmed tillhöra avsöndringen. Hovrätten tillstyrker därför förslaget.

Mot den nu redovisade bakgrunden synes nödvändigt att här ta upp frågan huruvida en ny jordabalk bör innehålla regler i de hänseenden som framgår av lagberedningens förslag till 6—9 §§. Det utmärkande för alla de paragrafer varom här är fråga är att de innehåller endast presumtionsregler. En särställning intas i viss mån av 8 §, som egentligen är en regel om hur vissa äldre lantmäteriförrättningar skall tolkas, och även av 9 §, som är en regel om tolkning av vissa äldre avhandlingar mellan enskilda. I gällande skriven rätt är det endast 6 § som har någon motsvarighet. När det gäller de föreslagna bestämmelsernas materiella innehåll har denna paragraf liksom 7 § ej vållat någon egentlig kritik utan kritiken har inriktats på 8 och 9 §§.

Rättsutvecklingen på det område som här berörs har sedan länge i hög grad påverkats av praxis. Detta gäller främst frågor av det slag som behandlas i 8 och 9 §§ i lagberedningens förslag. Såvitt gäller 8 § är orsaken härtill främst den att förekommande äldre lantmäteriförrättningar ofta inte lämnar upplysning huruvida vattenområdena medtagits vid delningen eller fortfarande skall utgöra en skiftesdelägarnas gemensamma tillhörighet. Sådan ovisshet kan föreligga antingen förrättningen utgjort storskifte, enskifte eller laga skifte. Motsvarande gäller ofta även i fråga om hemmansklyvning. Vad angår avsöndringar beror ovissheten rörande vattenområdena därpå att fångeshandlingarna ofta inte lämnar någon upplysning.

Den rättspraxis som utbildats rörande vattenområdes behandling vid skifte — eller motsvarande — har alltsedan 1880-talet gått i den riktningen att sådant område anses ha ingått i skiftet och därvid delats med stranden. Detta anses dock inte gälla om området blivit avsatt för gemensamt behov eller eljest uttryckligen undantagits från delningen eller om tillräcklig anledning föreligger att anse förrättningen ha inneburit ett sådant undantagande. I motiven till 1909 års jordabalksförslag hävdades en motsatt uppfattning. Till stöd därför åberopades en ingående rättshistorisk undersökning. Samma uppfattning låg till grund för en bestämmelse i ett förslag till lag om äldre ägogränser, som år 1916 remitterades till lagrådet men som ej föranledde någon lagstiftning.

Att rättspraxis alltsedan slutet av 1800-talet upprätthållit samma pre-

sumtion innebär inte att praxis varit helt entydig. Det har nämligen rått vissa meningsskiljaktigheter i frågan när presumtionen får anses vara motbevisad. Skiljaktigheterna har avsett såväl kraven på motbevisningens styrka som frågan vilka omständigheter som kan vinna beaktande som moment i motbevisningen (se just.rådet Ericssons votum i NJA 1951 s. 844; jfr NJA 1964 s. 425). Den uppställda presumtionen har på detta sätt i betydande grad urholkats. Till denna utveckling torde också ha bidragit att den övertygelsen alltmer trängt igenom att det från historiska utgångspunkter riktiga betraktelsesättet är att behandla vattenområdena som samfällda.

Lagberedningen har vid framläggandet av sitt förslag utgått från att det — oavsett vilken ståndpunkt som må vara historiskt berättigad — numera inte kan komma i fråga att frångå den uppfattning som rättspraxis intagit sedan slutet av 1800-talet. Det skulle leda till stor rättsosäkerhet och i många fall medföra betydande ekonomiska förluster för enskilda, om man nu övergick till den motsatta uppfattningen.

I princip torde det knappast råda några delade meningar om det riktiga i lagberedningens utgångspunkt. Det är emellertid tveksamt huruvida detta behöver innebära att rättsläget på detta område nu bör fastlåsas på det sätt som blir följden av beredningens förslag. Trots att rättspraxis under lång tid upprätthållit en och samma presumtion råder det, som jag redan antytt, knappast någon tvekan om att en viss förskjutning ägt rum då det gäller uppfattningen om ett vattenområdes karaktär av delat eller samfällt. Så länge den uppställda presumtionen kan motbevisas genom snart sagt vilka medel som helst är presumtionen av begränsat värde. Till det anförda kommer den mer formella synpunkten att den föreslagna regeln knappast har sin plats i jordabalken, eftersom den endast skulle fylla uppgiften att vara ett hjälpmedel vid tolkningen av äldre — ur vår tids synvinkel sett ofullständiga och bristfälliga — lantmäterihandlingar. Denna synpunkt leder dock ej längre än till att regeln eventuellt i stället bör ingå i promulgationslagen.

När det gäller 9 § är rättsutvecklingen ännu mer komplicerad än i fråga om 8 §. Rättspraxis har utgått från olika presumtioner vid olika tider. Den senast tillämpade torde få anses innebära att en avsöndring innefattar vattenområde endast då en tolkning av avhandlingen berättigar till ett sådant antagande. Men trots detta har, som hovrätten framhållit i sitt remissyttrande, resultatet i regel blivit att området ansetts ingå i överlåtelsen och alltså tillhöra lägenheten. I realiteten föreligger därför — som lagberedningen uttalat — knappast någon presumtion för att vattenområdet bibehållits för stamfastigheten. Detta har av beredningen tagits till intäkt för den föreslagna presumtionsregeln enligt vilken avsöndring som innefattar strand skall anses innefatta även vattenområdet utanför stranden.

De skäl som jag enligt det föregående funnit göra det tveksamt huruvida regler motsvarande 8 § i beredningens förslag bör upptas i balken kan med

samma eller större styrka åberopas också i fråga om 9 §. Presumtionens värde är tveksamt och måhända kan även ifrågasättas huruvida den står i överensstämmelse med gällande rätt. Dessutom kan mot regeln åberopas, att den ingriper i tolkningen av rättshandlingar mellan enskilda och att dess eventuella existensberättigande har sin grund i de före år 1928 gällande formerna för fastighetsbildning. Så snart ett område avskilts genom avstyckning i stället för avsöndring är den berörda frågeställningen ej aktuell.

Vad jag här anfört om 8 och 9 §§ i beredningens förslag bör enligt min mening föranleda slutsatsen att tillräckliga skäl inte föreligger att ta upp dessa regler i en ny jordabalk. Vissa av de skäl som kan åberopas mot att reglerna tas upp i balken kan inte åberopas mot att de i stället placeras i promulgationslagen. Reglerna är emellertid enligt min mening ej av det stora värde att de — även bortsett från att de i viss mån är omtvistade till sitt innehåll — över huvud bör lagfästas.

Även 7 § synes utan olägenhet kunna uteslutas. Den är — liksom 8 och 9 §§ — enbart en presumtionsregel och även om dess innehåll inte synes ha väckt någon gensaga är dess praktiska värde mycket begränsat. Något behov av en lagregel i ämnet har ej heller gjort sig gällande. Det får alltså ankomma på rättstillämpningen att fritt bedöma uppkommande fall av det slag som avses med den av beredningen föreslagna bestämmelsen.

I fråga om 6 § är förhållandet annorlunda än då det gäller 7—9 §§, främst såtillvida som paragrafen överensstämmer med gällande rätt och alltså inte är någon nykonstruktion av lagberedningen. Bestämmelsen torde emellertid ha ett mycket begränsat tillämpningsområde. De fall som kan bli aktuella synes också kunna lösas på sätt hittills skett utan att en uttrycklig regel upptas i balken. Också denna bestämmelse bör därför enligt min mening uteslutas.

I 5 § andra stycket i 1960 års förslag har lagberedningen tagit upp en regel om s. k. gränshävd, vilken saknar motsvarighet såväl i gällande rätt som i tidigare jordabalksförslag. Efter överläggning med fastighetsbildningskommittén har beredningen nämligen kommit till den övertygelsen att ett särskilt hävdeinstitut är erforderligt i fråga om vissa gränser. De fall som åsyftas är sådana, där s. k. sämjeägoutbyten genomförts. Sådana byten har tidigare förekommit i mycket stor utsträckning i vissa trakter. Innebörden av den föreslagna regeln är att om en gräns under längre tid, minst tjugo år, oklandrat hävdats i annan sträckning än som följer av de i kapitlet i övrigt angivna normerna för bestämmande av gräns och hävden grundas på överenskommelse, som ingåtts före balkens ikraftträdande, skall den hävdade sträckningen gälla.

Den sålunda föreslagna regeln om gränshävd har under remissbehandlingen väckt en viss tveksamhet hos några instanser men har tillstyrkts av bl. a. lantmäteristyrelsen, som anser regeln fylla en lucka i nuvarande lag-

stiftning. Jag delar sistnämnda uppfattning. De praktiska fördelarna med en regel av föreslagen innebörd är så betydande att den bör tas upp i lagstiftningen. Med hänsyn till att regeln bara tar sikte på sämjeägoutbyten, som skett före balkens ikraftträdande, synes den emellertid inte böra ingå i själva balken utan placeras i promulgationslagen. Till frågan om den närmare utformningen av regeln, särskilt med avseende på tidpunkten för de överenskommelser på vilka gränshävden grundas, anhåller jag att få återkomma i samband med att jag anmäler förslag till följdlagstiftning.

Lagberedningen har i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket i 1960 års förslag tagit upp vissa bestämmelser om jämkning av gräns. Dessa har i departementsförslaget ersatts med en hänvisning till fastighetsbildningslagstiftningen (6 §). Rörande skälen härtill får jag återkomma i samband med redogörelsen för 5 och 6 §§ i departementsförslaget.

Utöver vad jag nu redovisat avviker departementsförslaget i stort sett endast i redaktionella hänseenden från 1960 års förslag. Härvid är särskilt att märka att i 1 § har infogats en bestämmelse om att sämjedelning av fast egendom är utan verkan. Detta stadgande, som kompletterar vissa av lagberedningen föreslagna regler i 4 kap., har tillförts detta kapitel i klarläggande syfte.

1 §.

Första stycket i paragrafen motsvarar 1 § i 1960 års förslag samt 1 och 2 §§ i 1947 års förslag. Andra stycket motsvarar 4: 8 första stycket andra punkten i 1960 års förslag.

Gällande rätt. Enligt 1 § i 1895 års lag är fast egendom jord å landet och i stad. Vad som skall anses höra till jorden regleras i 2 § samma lag.

Den fasta egendomen är indelad i enheter, som benämns fastigheter och som redovisas i särskilda register (jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna). Fastighetsindelningens främsta uppgift är att individualisera objekten för de rättigheter av skilda slag som hänför sig till jorden. Indelningen i fastigheter grundas främst på lagstiftningen om fastighetsbildning, både den nu gällande och äldre sådan, men åtskilliga fastigheter är av ålder bestående.

All jord är inte indelad i fastigheter. Undantag utgör vattenområde, som enligt lagen den 1 december 1950 (nr 595) om gräns mot allmänt vattenområde är allmänt, och sådana områden i stad, vilka redovisas i bihang C till fastighetsregistret, nämligen vägar, gator, torg och andra allmänna platser, samt sådana vattenområden som ej veterligen hör till en eller flera fastigheter enskilt.

Den omständigheten att, med nyss angivna undantag, all jord är indelad

i fastigheter, betyder inte att alla fastigheter också redovisas i jordregister eller fastighetsregister för stad. Jordregistret skall visserligen i princip innehålla en fullständig redovisning av fastigheter på landet men det finns alltjämt många äldre fastigheter som inte blivit registrerade. Detta har framför allt sin grund däri, att många avsöndrade lägenheter inte blivit föremål för fastställelse eller lagfart. Enligt gällande bestämmelser medför detta att de ej kan tas upp i registret som fastigheter.

Med fastighet eller registerfastighet avses i gällande rätt egendom som enligt gällande registreringsbestämmelser skall redovisas i fastighetsregister såsom särskild fastighet. Den faktiska registreringen tillmäts alltså inte någon betydelse.

Lagberedningen. Enligt 1 § i 1947 års förslag skulle fast egendom vara »jord med vad därtill hör». Vad som skulle höra till jorden angavs närmare i 2 kap. av förslaget. I 2 § upptogs en regel om att »av fast egendom bildas särskilda fastigheter enligt vad därom finnes stadgat». Beträffande den fasta egendomens indelning i fastigheter hänvisades i samma paragraf till fastighetsregistret. Lagberedningen framhöll, att fastighetsbegreppets anknytning till historiskt betingade förhållanden nödvändiggjort ett invecklat system av regler angående fastigheternas redovisning Det var därför knappast möjligt att inom jordabalkens ram ange under vilka förutsättningar ett område utgör fastighet i juridisk-teknisk mening. I förslaget upptogs därför endast en erinran om fastighetsregistren.

Det år 1960 avgivna förslaget skiljer sig i två hänseenden från 1947 års förslag. Till jord måste enligt lagberedningens mening uppenbarligen hänföras ej blott själva jordytan med därtill hörande grund utan också träd och andra växter som förekommer därpå. Frågan om vad som därutöver är att anse som tillbehör till fast egendom torde däremot, anser beredningen, uppkomma först när en viss del av jordytan blir föremål för fastighetsbildning och det är till den sålunda bildade fastigheten som tillbehörsbegreppet rättsligt bör anknytas. Av denna anledning upptar beredningens förslag inte någon motsvarighet till den i 1 § av 1947 års förslag meddelade bestämmelsen att fast egendom är, förutom jord, även vad till jorden hör.

Mot 2 § i 1947 års förslag riktas i 1960 års betänkande den anmärkningen att alla fastigheter ännu inte blivit registrerade. I 1960 års förslag finns därför ingen motsvarighet till bestämmelsen i 1947 års förslag om att den fasta egendomens indelning i fastigheter framgår av fastighetsregistret. Till stöd för denna ståndpunkt anförs även den omständigheten att ovisshet ännu råder huruvida framdeles fastighetsbildning skall anses fullbordad genom att beslutet därom vinner laga kraft eller fastställs eller först i och med den därpå följande registreringen. Hur denna fråga än kan komma att lösas är det enligt lagberedningens mening missvisande att

beträffande indelningen i fastigheter hänvisa i ena fallet till vad om fastighetsbildning är stadgat och i det andra till registren. Beredningen föreslår därför att hänvisning skall ske bara till vad som stadgas om fastighetsbildning. Denna hänvisning — som anses innefatta en hänvisning till hela regelsystemet i ämnet — tas upp i 1 § i direkt anslutning till bestämmelsen om att fast egendom är jord.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* tar till granskning upp frågan om jord som inte utgör särskilda fastigheter och som sålunda ej ingår i fastighetsindelningen. Enligt styrelsens mening innefattar uttrycket »i fastighetsindelningen ingående mark» all mark som ingår i eller hör till fastigheter. Sådan mark kan vara antingen fastighets enskilda mark eller mark som är samfälld för flera fastigheter oavsett om fastigheterna är redovisade i jordregister eller i stadsregister. Även mark som är upptagen i bihang B till stadsregistret, dvs. i huvudsak samfälld mark för flera fastigheter, ingår således i fastighetsindelningen. Så är däremot inte fallet med mark som rätteligen är redovisad i bihang C.

Styrelsen ansluter sig till lagberedningens mening att den omständigheten, att det inom stadsregisterområden finns mark som inte ingår i fastighetsindelningen, ej behöver föranleda någon erinran i lagtexten, särskilt som det enligt styrelsens mening uppenbarligen föreligger behov av att i framtiden redovisa också sådan mark som fastigheter.

Styrelsen tar i detta sammanhang också upp frågan om behovet av en regel i detta kapitel i fråga om sämjedelning av fast egendom. Principen att sådan delning inte är tillåten anses vara av så genomgripande betydelse för framtiden att den på något sätt bör komma till uttryck i det inledande avsnittet av detta kapitel som behandlar de grundläggande frågorna angående fastighetsindelningen. Detta sägs kunna ske antingen genom att den särskilda lagstiftning, som nu gäller i ämnet, dvs. lagen den 25 maj 1962 (nr 166) angående förbud mot sämjedelning av fast egendom, inarbetas i kapitlet eller genom att i detta tas in en erinran om lagstiftningen i fråga. Risk kan annars föreligga att sämjedelningsförbudet såsom upptaget i en speciallag av mindre omfattning eller — som i 4 kap. i lagberedningens förslag — oklart formulerat med syftning bara på nya andelsförhållanden inte uppmärksammas i tillräcklig utsträckning. Detta kan medföra att det i framtiden blir nödvändigt att beakta privata delningar trots att sådana f. n. är förbjudna och om de sker är utan verkan. Sådana besvärande olägenheter torde enligt styrelsens uppfattning få anses uteslutna, om förbudet mot sämjedelning eller en erinran därom placeras på en framskjuten plats i jordabalken.

Fastighetsbildningskommittén. Kommitténs förslag till lag om fastighetsbildning innehåller en legal definition av begreppet fastighet. Med fastig-

het förstås, heter det i 1 kap. 2 §, sådan enhet som i fastighetsregister redovisas som särskild fastighet. Fastighet blir alltså liktydigt med registerfastighet. Förslaget innebär att registreringen blir slutstenen i en fastighetsbildningsåtgärd.

Departementschefen. Lagberedningens förslag från år 1960 har inte mött några egentliga erinringar vid remissbehandlingen. Det skulle kunna övervägas att låta lagrummet uppta en definition av fastighetsbegreppet. En sådan måste emellertid påverkas av innehållet i gällande fastighetsbildningslagstiftning. Med hänsyn till att denna lagstiftning är under reformering synes det åtminstone f. n. inte lämpligt att införa en sådan definition i jordabalken. Departementsförslaget utgår i fråga om innebörden av begreppet fastighet från gällande rätts inställning. Med fastighet avses således egendom som enligt gällande bestämmelser skall redovisas som särskild fastighet i jordregister eller fastighetsregister för stad.

I likhet med bl. a. lantmäteristyrelsen anser jag överflödigt att i lagtexten genom ett särskilt undantag beakta förekomsten av viss stadsjord, som ej ingår i fastighetsindelningen, i synnerhet som det kan förväntas att sådan jord i ökad utsträckning kommer att redovisas i fastighetsregister. I fråga om den särställning som allmänt vattenområde intar i bl. a. detta hänseende ges en erinran i 2 §.

Mot den av lagberedningen föreslagna avfattningen av paragrafen kan anmärkas att senare ledet bara omfattar det statiska momentet i fastighetsindelningen och inte ger uttryck åt de ständiga förändringar i fråga om denna indelning som sker genom olika slag av fastighetsbildningsåtgärder. I syfte att ge uttryck också åt dessa förändringar i fastighetsindelningen har en viss jämkning skett i avfattningen av paragrafen.

Jag torde inte nu behöva närmare utveckla de skäl som talar för att sämjedelning av fast egendom bör förhindras. De avsevärda olägenheter från såväl allmän som enskild synpunkt, som är förenade med denna privata delningsform, har tidigare utförligt belysts i skilda sammanhang. Senast vid tillkomsten år 1962 av lagen angående förbud mot sämjedelning av fast egendom underströk jag bl. a. att de enheter som framkommer vid dylika delningar i regel inte uppfyller vare sig de jordpolitiska eller andra krav på fastigheternas beskaffenhet som uppställts i lagstiftningen om fastighetsbildning samt att de privata delningarna leder till bristande överensstämmelse mellan den faktiska indelningen av jorden och dess indelning i rättsliga enheter (prop. 1962: 163).

Genomförandet av 1962 års lag innebar att den lokalt begränsade ogiltighetsregel, som införts genom lagen den 21 mars 1952 (nr 95) om ogiltighet av sämjedelning av jord inom vissa delar av Kopparbergs län, utsträcktes till att omfatta hela riket. Vid tillkomsten av 1962 års lag betonades dock uttryckligen att denna bara var att betrakta som ett provisorium i

avbidan på den nya jordabalken och en reviderad fastighetsbildningslagstiftning. Tiden synes nu vara inne att avlösa detta provisorium med en definitiv reglering av frågan inom jordabalkens ram.

Lagberedningens förslag av år 1960 avser att åstadkomma en allmängiltig lösning av problemet med de privata jorddelningarna. Denna lösning tar således sikte inte bara på sämjedelning i egentlig mening utan också på olika former av arealöverlåtelser, dvs. privata avstyckningar och ägostyckningar. Innebörden av förslaget är i huvudsak den att vid överlåtelse genom köp, byte eller gåva av visst område av fastighet överlåtelsen för sin giltighet blir beroende av att området avskiljs genom fastighetsbildning inom viss tid eller att åtgärd för att få till stånd ett avskiljande vidtas inom viss tid. Motsvarande skall gälla också i fråga om överlåtelse av andel i fastighet, såvida i överlåtelsehandlingen angetts att andelen skall utbrytas. Har sådan föreskrift inte tagits upp i överlåtelsehandlingen, skall förvärvaren av andelen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de övriga delägarna. I anslutning till sist angivna regel har uttryckligen föreskrivits att sämjedelning är utan verkan. Genom samtidigt föreslagna ändringar i giftermålsbalken och ärvdabalken har lagberedningen sökt motverka sämjedelning också i fråga om förvärv på grund av giftorätt, arv och testamente. Detsamma gäller på associationsrättens område. Härtill får jag återkomma i samband med att jag anmäler förslag till följdlagstiftning.

Som framgår av den nu lämnade redogörelsen för lagberedningens konstruktion av de regler, som avses skapa en spärr mot alla former av privata jorddelningar, tar dessa regler i första hand sikte på de situationer som uppkommer i samband med överlåtelser eller andra slags förvärv av områden av fastigheter eller av andelar i sådana. Det framstår mot bakgrunden härav som ganska naturligt att beredningen funnit reglerna böra placeras i det kapitel som innehåller bestämmelser om köp, byte och gåva av fast egendom, dvs. 4 kap. Mot detta kan inte riktas någon anmärkning såvitt gäller sådan privat jorddelning som sker i form av olika slag av arealöverlåtelser. Reglerna härom hör uppenbarligen hemma i 4 kap. Vad angår sämjedelning i egentlig mening, dvs. den form av delning inom eller över fastighetsgräns som innebär att ägarna av ideella andelar i fast egendom träffar avtal om utläggande av särskilda ägolotter som svarar mot andelstalen, är det emellertid tveksamt om den av beredningen valda lösningen i fråga om reglernas placering är helt lyckad. I detta fall kompliceras nämligen situationen av det förhållandet att sämjedelningen ingalunda behöver stå i samband med någon överlåtelse eller annat slag av förvärv av den egendom varom är fråga. Beredningen har i och för sig inte förbisett denna komplikation. I motiven till den av beredningen föreslagna regeln om att sämjedelning är utan verkan, vilken regel placerats i 4: 8 första stycket, framhålls nämligen att i bestämmelsen uppenbarligen in-

nefattas även ett förbud för kontrahenterna att »efter köpslutet» fristående träffa avtal om sämjedelning. Även om man med stöd av detta motivuttalande skulle anse sig berättigad att tolka nyssnämnda regel så vidsträckt att varje sämjedelning — med eller utan påvisbart samband med överlåtelse eller annat förvärv av egendomen i fråga — underkänns, är sammankopplingen av regeln med övriga regler i 4 kap., vilka enbart avser rena överlåtelsefall, enligt min mening dock ägnad att skapa en viss oklarhet. Det vore olyckligt om missförstånd härigenom skulle behöva uppstå i denna viktiga fråga. Detta torde — som lantmäteristyrelsen framhållit — kunna undvikas, om regeln i fråga i stället placeras i förevarande kapitel av balken. Jag har med hänsyn härtill flyttat regeln om att sämjedelning är utan verkan från 4: 8 och låtit den ingå som ett andra stycke i 1 § av detta kapitel i departementsförslaget.

I fråga om innebörden av regeln i fråga gäller detsamma som uttalats i samband med tillkomsten av 1952 och 1962 års lagar i ämnet. Sämjedelning medför således inte någon upplösning av den gemenskap i äganderätten som tidigare bestått. Samäganderättslagen eller — när fråga är om egendom som är samfälld för flera fastigheter — bysamfällighetslagen blir alltjämt tillämplig på delägarnas inbördes förhållanden. Äganderätten till de ideella andelarna i fastigheten ersätts inte av äganderätt till de vid delningen utlagda ägolotterna. Innehavare av inteckning i ideell andel får vid exekution hålla sig till andelen och inte till en särskild ägolott. Vid fastighetsregleranде åtgärder tas ej någon hänsyn till sämjedelning, vilket kan få särskild betydelse beträffande likvider av olika slag.

En ogiltighetsregel av denna innebörd får visserligen inte någon omedelbar verkan på sämjedelningsavtal så länge dessa respekteras av parterna och frågan om avtalets giltighet ej aktualiseras t. ex. genom en lantmäteriförrättning eller ett exekutivt förfarande. Regelns effekt ligger främst däri att innehavaren av en sämjelott får en i så hög grad osäker ställning att varje omtänksam person rimligen måste dra sig för att inlåta sig i ett sämjedelningsförfarande. Det bör i detta sammanhang nämnas att inteckning inte i fortsättningen skall kunna erhållas i en andel av en fastighet. Detsamma avses gälla i fråga om upplåtelse av nyttjanderätt och andra begränsade sakrätter. Härtill återkommer jag i samband med behandlingen av 7: 9 och 22: 2 i departementsförslaget. Det är uppenbart att särskilt inteckningsförbudet kommer att motverka sämjedelning, eftersom uppdelning av en fastighet i andelar gör det svårare att utnyttja fastigheten som kreditobjekt.

Till frågan om upphävande av 1962 års lag angående förbud mot sämjedelning och förfarandet med avseende på äldre sämjedelningar får jag återkomma i samband med följdlagstiftningen.

2 §.

Paragrafen motsvarar 2 § i 1960 års förslag och innehåller en hänvisning till 1950 års lag om gräns mot allmänt vattenområde. I 1947 års förslag hade lagberedningen som 3 och 4 §§ upptagit vissa regler i det ämne som numera är reglerat genom nämnda lag.

Lagberedningen. I 1960 års betänkande har lagberedningen tagit upp frågan huruvida lagen om gräns mot allmänt vattenområde bör infogas i jordabalken eller om den bör bestå orubbad vid sidan av balken. Med hänsyn till sammanhanget mellan de skilda bestämmelserna i nämnda lag kan någon uppdelning mellan balken och en särskild lag enligt beredningens mening inte genomföras utan betydande sakliga och lagtekniska olägenheter. Beredningen har stannat för att låta lagen bestå orubbad och har därför i förevarande lagrum upptagit endast en hänvisning till vad som finns särskilt stadgat angående allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område.

Departementschefen. Förevarande stadgande innefattar i sin första del ett undantag från 1 §. Allmänt vattenområde ingår nämligen, som framhållits i anslutning till 1 §, f. n. inte i fastighetsindelningen. Såvitt avser fastighets gräns mot allmänt vattenområde utgör stadgandet en inledning till de bestämmelser i kapitlet, vilka avhandlar olika gränsfrågor.

Lagstiftningen om gräns mot allmänt vattenområde tillkom på grundval av ett av lagberedningen år 1949 avgivet förslag (SOU 1949:23). I detta hävdades den meningen att lagstiftningen i fråga borde få sådan utformning att den utan egentliga ändringar kunde infogas i en ny jordabalk. Lagrådet uttalade emellertid vid granskningen av förslaget att det måhända borde närmare övervägas om eller i vad mån den lämpligaste anordningen verkligen skulle bli att införliva gränslagen med en ny jordabalk. Åtminstone vissa partier av lagen skulle enligt lagrådets mening kunna lämnas utanför balken. Lagrådet åsyftade härvid i första hand det förhållandet att gränslagen innehöll ganska omfattande och detaljerade undantag från huvudreglerna om vad som skall hänföras till allmänt vatten. Dessa undantag kunde enligt lagrådets mening te sig väl tyngande och alltför lokalbetonade för att intas i själva balken, vartill kom att man här måste i särskild grad räkna med framtida behov av ändringar och kompletteringar.

Med hänsyn till det ämne som behandlas i lagen om gräns mot allmänt vattenområde skulle det vara naturligt att infoga de däri upptagna bestämmelserna i den nya jordabalken. Lagen är emellertid ganska omfattande och — som lagberedningen framhållit i 1960 års betänkande — så konstruerad att det inte utan olägenheter är möjligt att göra en uppdelning i huvudregler, vilka borde ingå i jordabalken, och mindre viktiga regler eller undantag, vilka fortfarande skulle ingå i en särskild lag. På grund härav och ef-

tersom några nackdelar i praktiken inte torde följa av att lagen får bestå orubbad vid sidan av balken synes mest lämpligt att i balken tas in bara en hänvisning till den särskilda lagen.

3 §.

Denna paragraf, som motsvarar 3 § i 1960 års förslag och 6 § första stycket i 1947 års förslag, innehåller huvudregeln om sträckningen av fastighetsgräns, som blivit lagligen bestämd.

Gällande rätt. I lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord å landet (JDL) och andra lagar inom fastighetsbildningslagstiftningens område talas i skilda sammanhang om i laga ordning bestämda gränser. Till sådana är främst att hänföra gränser, som varit föremål för fastställelse genom dom eller på annat sätt. Detsamma gäller gräns, vars sträckning bestämts i samband med storskifte genom en av domstol fastställd förlikning i råskillnadstvist (62 § i 1783 års förordning om lantmäteriet i riket). Såsom i laga ordning bestämd gräns är vidare att räkna varje gräns, som tillskapats vid fastställda förrättningar för skifte, avvittring, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut och naturligtvis även gräns för vilken rätta sträckningen avgjorts genom fastställd gränsbestämning enligt JDL.

En gräns kan emellertid vara att anse som lagligen bestämd även i andra fall än de nu angivna. Gränsens sträckning kan vara avgjord genom förening enligt vissa äldre författningar (46 § i 1866 års skiftesstadga och 5 kap. 2 § i 1827 års skiftesstadga) eller genom lagakraftvunnen utstakning (enligt vissa lagrum i nyss angivna skiftesstadgor). En betydande kategori av gränser som här bör nämnas är vidare sådana som tillskapats genom utlåtande vid förrättning för tomtmätning eller gränsbestämning enligt 2 kap. lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (FBL) eller vilkas rätta sträckning avgjorts genom sådan förrättning. I vissa fall är lantmäteriförrättningar att anse såsom lagligen gällande utan att fastställelse ägt rum. Även gränser som tillkommit vid sådana förrättningar får anses i laga ordning bestämda.

Förrättning enligt lagen den 6 juni 1962 (nr 270; ändrad 1963: 122) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall kan under vissa omständigheter få till följd att mark skall anses delad genom lagligen gällande lantmäteriförrättning. Enligt uttryckligt stadgande skall detta dock ej föranleda att gräns anses vara i laga ordning bestämd.

Beträffande alla ägogränser som tillkommit vid lantmäteriförrättning eller eljest blivit lagligen gällande före den 1 januari 1933 gäller att den sträckning, som i laga ordning blivit utmärkt på marken, skall anses som den rätta ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och där-

till hörande handlingar. Denna bestämmelse, som återfinns i 1932 års lag med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser, gäller under förutsättning att tvist om rätta sträckningen av gräns som nyss nämnts inte yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande. Efter utgången av denna preklusionstid äger alltså den på marken utmärkta sträckningen vitsord, fastän gränsen primärt utlagts på kartan eller beskrivits i ett avtal som ligger till grund för förrättningen.

Samtidigt med genomförandet av 1932 års lagstiftning om äldre ägogränser erhöll 21 kap. 47 § JDL ändrad lydelse. I detta lagrum stadgas nu att om det, sedan jorddelningsförrättning blivit fastställd genom lagakraftägande beslut, utröns att vid förrättningen förelupit fel i utmärkandet på marken av ägogräns, som tillkommit vid förrättningen, skall rättelse sökas inom ett år från det kartan utlämnats till vederbörande sakägare. Av denna bestämmelse anses följa att, om klagorätten ej begagnats, den på marken utlagda gränsen gäller mot karta och handlingar. Principen i 1932 års lag om äldre ägogränser gäller alltså även gränser som tillkommit efter år 1932.

Den i sistnämnda lag uttryckta principen har sin huvudsakliga tillämpning i fråga om gräns på landet men den får i vissa fall användning också i stad, nämligen när gränsen tillkommit vid lantmäteriförrättning före FBL:s ikraftträdande. Om gränsen däremot tillkommit senare, dvs. vid mätningsförrättning, är 1932 års lag inte tillämplig. Regeln i 21 kap. 47 § JDL är däremot på grund av i 6 kap. FBL intagna hänvisningar tillämplig på gränser som tillkommit vid laga skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut efter år 1932. Tomtgräns och gräns tillkommen vid avstyckning enligt 5 kap. FBL berörs inte av 1932 års lag och ej heller av regeln i 21 kap. 47 § JDL.

Lagberedningen. Den i 1932 års ägogränslag fastslagna grundsatsen att gränsen skall ha den sträckning, som blivit i laga ordning utmärkt på marken, är enligt beredningens mening av sådan vikt att den bör införas i jordabalken. Regeln föreslås gälla alla gränser, alltså även gränser i städer och liknande samhällsbildningar som i avseende på mätningsväsendet är likställda med städer.

I anslutning till den föreslagna huvudregeln har beredningen i 1960 års förslag upptagit två kompletterande regler. Den ena avser det fall att det ej kan med visshet utrönas var utmärkningen av gränsen skett och i den andra behandlas det fall att gränsen över huvud inte blivit i laga ordning utmärkt.

Beträffande förstnämnda fall erinrar beredningen om att 1932 års lag inte uppställer såsom förutsättning för preklusion att de vid gränsens utmärkande utsatta gränsmärkena alltjämt finns i behåll. Huvudsaken är att gränsen en gång blivit i laga ordning utmärkt. Lagtexten lämnar inga

anvisningar för det fall att gränsmärkena inte finns i behåll men av motiven anser beredningen framgå att vid frågans besvarande får användas varje upplysningskälla som kan tjäna till ledning vid avgörandet. Beredningen har ansett lämpligt att i lagtexten ge en anvisning om bedömningen och har därför i 1960 års förslag upptagit en bevisregel enligt vilken, om ej längre med visshet kan utrönas var utmärkning skett, den sträckning skall gälla som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antas ha varit åsyftad.

Vad angår det fall att en lagligen bestämd gräns ej blivit i laga ordning utmärkt på marken har lagberedningen föreslagit en uttrycklig regel om att karta och handlingar äger vitsord. En sådan regel — som enligt beredningens mening överensstämmer med vad som anses vara gällande rätt — anses inte utesluta att i vissa fall, t. ex. vid ofullständighet i karta och handlingar, hänsyn tas även till andra faktorer.

Med lagligen bestämd gräns likställs i 1947 års förslag (6 § andra stycket) gräns som godtagits vid skifte — dvs. storskifte, enskifte eller laga skifte — vartill rågrannarna behörigen kallats. I 1960 års förslag uteslöts denna regel, bl. a. med hänsyn till att den hade betydelse enbart för äldre skiftesförhållanden. Såvitt gäller dessa borde avgörandena — särskilt med hänsyn till att rättspraxis varit skiftande — enligt lagberedningens mening förbehållas rättstillämpningen.

Departementschefen. De i denna paragraf föreslagna reglerna torde i allt väsentligt överensstämma med gällande rätt. En nyhet är dock att huvudregeln — att en lagligen bestämd gräns skall ha den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken — föreslås gälla också alla gränser i städer och liknande samhällen. Sådana gränser utmärks ofta genom enbart tillfälliga markeringar och man förlitar sig i stället på de rekonstruktionsmöjligheter som noggranna numeriska mätningsuppgifter ger. I den mån så sker saknar regeln visserligen praktisk betydelse men detta bör inte föranleda en begränsning av tillämpningsområdet.

4 §.

Av förevarande paragraf, som i sak är helt identisk med 4 § i 1960 års förslag, motsvarar första stycket, med vissa jämkningar, 5 § i 1947 års förslag och andra stycket 7 § i samma förslag. Paragrafen innehåller regler om sträckningen av gräns som inte blivit lagligen bestämd.

Gällande rätt. Den nuvarande bestämmelsen om rätta sträckningen av en gräns som inte blivit lagligen bestämd återfinns i 12 kap. 3 § JB i 1734 års lag. Enligt denna bestämmelse skall i fråga om en inte fastställd rågång gälla de rå och rör eller andra märken (såsom gärdesgårdar, berg och

»forne stenrösen», diken och häckar) som av ålder ansetts utvisa gränsen. En korresponderande bestämmelse, som reglerar bestämmandet av gräns som här är i fråga, finns i 7 kap. 4 § JDL.

Före jorddelningslagens ikraftträdande gav varje frivillig överlåtelse av ett markområde på landet upphov till en avsöndrad lägenhet. Efter år 1896 skulle dock avsöndringen fastställas för att lägenheten skulle kunna registreras och lagfaras. Rättspraxis har intagit den ståndpunkten att en avsöndrad lägenhet alltid — alltså även om fastställelse skett — omfattar det område som varit avsett med överlåtelsen. Särskild hänsyn har därvid tagits till den omständigheten att ett visst område hävdats under tiden närmast efter överlåtelsen. I fall då avsöndringen fastställts har också kartan tillmätts viss betydelse.

Även i stad kunde fastighet tidigare tillkomma genom frivillig överlåtelse men efter fastighetsbildningslagens ikraftträdande är detta inte längre möjligt. Överlåtelser av detta äldre slag har bedömts på samma sätt som överlåtelser på landsbygden.

Viss fastighetsbildning kan komma till stånd också genom tvångsförvärv, nämligen enligt bl. a. expropriationslagen och vattenlagen. Detsamma gällde i fråga om motsvarande äldre lagstiftning. Förvärvet ger i dessa fall direkt upphov till fastighetsbildning och den eventuellt nybildade fastighetens omfattning måste därför avgöras med ledning av förvärvet. Enligt uttryckliga bestämmelser i expropriationslagen och vattenlagen skall karta numera alltid upprättas i ärenden som här avses. Avsikten med denna karta — som skall upprättas av vederbörande lantmätare eller mätningsman och även tillställas registerföraren — är att ge ett auktoritativt besked om vilket område tvångsförvärvet omfattat.

Även inlösen enligt ensittarlagen är en form av tvångsförvärv. Det inlösta området blir emellertid i detta fall ulbrutet genom ett i lagen reglerat förfarande, som kan betecknas som ett modifierat avstyckningsförfarande.

Lagberedningen. I 1947 års betänkande föreslogs en regel enligt vilken i fråga om rågång, vars sträckning inte blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd och ej heller godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats, skulle gälla de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen. Samma regel skulle gälla också i fråga om annan av ålder bestående gräns. Beredningen erinrade om att en motsvarande regel fanns också i 1909 års förslag men att denna regel med hänsyn till skiftesstadgornas bestämmelser i ämnet var tillämplig endast i fall när tvist uppstått om gränsen. Efter tillkomsten av jorddelningslagen kunde regelns tillämplighet inte begränsas på detta sätt. Om rågrannarna träffar förening om gränsens rätta sträckning, behövs regeln för bedömande huruvida rågrannarna överskridit sin dispositionsrätt och i fall där tvist inte yppas men

förening är utesluten, vilket innebär att förrättningsmannen har att meddela beslut om gränsens sträckning, är regeln erforderlig som underlag för beslutet.

Den föreslagna regeln bör enligt lagberedningen tillämpas också i fråga om gräns för en av ålder bestående tomt i stad eller för en stadsäga, som registrerats på grundval av en sedan gammalt föreliggande uppdelning av jorden. Om det är känt att fastigheten bildats genom överlåtelse skall emellertid reglerna i andra stycket tillämpas.

Lagberedningens förslag år 1960 innebär ingen saklig ändring i 1947 års förslag. I terminologiskt hänseende vidtas den ändringen att åtskillnaden mellan »rågång» och »annan av ålder bestående gräns» inte vidhålls. I stället talas i 1960 års förslag enbart om »gräns».

I fråga om gräns, som tillkommit genom överlåtelse, föreslog lagberedningen år 1947 en regel enligt vilken gränsen — i överensstämmelse med rådande praxis — skulle ha den sträckning som varit avsedd »vid» förvärvet. Om tillräcklig upplysning angående avsikten inte kunde vinnas skulle hävden äga vitsord.

I förhållande till det tidigare förslaget innebär 1960 års förslag två modifikationer. Det avgörande föreslås vara avsikten »med» förvärvet. Detta ordval anses ge ett bättre uttryck för vad som avses med regeln. I stället för regeln om hävden såsom enda bevismedel när avsikten ej kan styrkas tar beredningen i 1960 års förslag upp en regel om att den sträckning skall gälla som med hänsyn till innehav och andra omständigheter må antas ha varit åsyftad. Beredningen vill med denna ändring markera, att hänsyn bör få tas till samtliga tillgängliga bevisdata — alltså inte enbart hävden — varmed i detta sammanhang avses förhållandena på marken. Först när andra upplysningskällor än innehavet saknas, blir detta helt utslagsgivande för gränsdragningen.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* framhåller, att de av lagberedningen föreslagna normerande reglerna om sträckningen av gräns avser endast sådana gränser som tillkommit eller bestämts vid olika slag av legala fastighetsbildningsåtgärder. Styrelsen erinrar om att det också förekommer fastighetsgränser som grundar sig på sämjedelningsavtal. Som exempel anges att sämjedelning blivit legaliserad i samband med upprättandet av registerkarta enligt 7 kap. FBL. Enligt styrelsens mening måste man räkna med att fastighetsgränser, som tillkommit genom sämjedelning, i framtiden kommer att vara i behov av gränsbestämning och att därvid erfordras normer i överensstämmelse med lagberedningens förslag till förevarande paragraf.

Svea hovrätt anser att den av lagberedningen i 7 § av 1947 års förslag upptagna lydelsen är att föredra framför den lydelse som upptagits i 4 § andra stycket i 1960 års förslag.

Departementschefen. Förevarande paragraf reglerar bestämmandet av gräns, som inte tidigare blivit lagligen bestämd. Beredningens förslag, som nära ansluter sig till innehållet i gällande rätt, torde med vissa formella jämkningar kunna upptas i departementsförslaget.

Jag anser inte påkallat att i detta sammanhang göra något undantag för gräns som tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv enligt vattenlagen eller byggnadslagen. Sådana gränser skall visserligen enligt särskilda stadganden utmärkas på marken och redovisas på karta men detta skall ske redan innan det blivit avgjort huruvida något förvärv kommer till stånd. Under sådana omständigheter är det — såsom även lagberedningen framhållit i 1960 års betänkande — tveksamt huruvida gränsen bör anses vara i laga ordning bestämd. Slutlig ställning i denna fråga bör tas i samband med reformerna på expropriations- och fastighetsbildningslagstiftningens område.

Beträffande den av lantmäteristyrelsen väckta frågan om behovet av normerande regler för bestämmande av fastighetsgränser, som tillkommit genom sämjedelning, vill jag framhålla att sämjedelning ofta — men inte alltid — står i samband med överlåtelse av fast egendom och till sin verkan har väsentliga likheter med sådan överlåtelse av jord som avses i andra stycket av denna paragraf. Bestämmelserna i detta stycke torde därför i många fall kunna analogivis tillämpas också för bestämmande av gränser av nu ifrågavarande typ.

När det gäller utformningen av lagtexten innebär andra stycket i departementsförslaget i viss mån en kompromiss mellan 1947 års och 1960 års förslag. Regeln skulle strängt taget kunna begränsas till att fastslå att parternas avsikt vid förvärvet är avgörande. Denna avsikt kan klarläggas på olika sätt men en omständighet som måste tillmätas särskilt stor betydelse är innehavet. Detta kommer till uttryck i andra punkten som alltså egentligen är överflödig men som belyser de tankegångar vilka ligger bakom bestämmelsen.

5 §.

Denna paragraf motsvarar 10 § första och andra styckena i lagberedningens förslag år 1960 och motsvarande delar av 12 § i 1947 års förslag. Paragrafen innehåller regler om bestämmande av sådan gräns i vatten, som inte kan fastställas med ledning av 3 eller 4 §.

Gällande rätt. En uttrycklig regel angående sträckningen av gräns i enskilt vatten finns för närvarande endast i fråga om gräns byar emellan. Den åsyftade regeln är 12 kap. 4 § JB, som emellertid vunnit analog tillämpning också på andra gränser i vatten.

I 12 kap. 4 § JB skiljs mellan två fall. »Är å, sjö eller sund, sidolångs byar emellan: ägen då halvt vardera» stadgas i första punkten och något senare i paragrafen föreskrivs att ligger by »vid ändan, eller å sido vid sto-

ra sjöar; äge då i sjö eller holma efter rågång och bolstad sin». Ehuru den senare bestämmelsen enligt ordalagen avser enbart »stora sjöar» har den i praxis tillämpats också när det gäller smärre sjöar.

Om ursprunget till och innebörden av 12 kap. 4 § JB har rått delade meningar. I motiven till 1909 års förslag ansåg sig lagberedningen kunna fastslå, att lagrummet skulle tolkas så att till varje by, som låg vid vattnet, skulle läggas den del av vattenområdet, vilken vore dess strand närmast. Beredningens förslag upptog också en regel av detta innehåll. Denna regel skulle — liksom 12 kap. 4 § JB — vara endast subsidiär. Den skulle alltså inte äga tillämpning, om gränsen var på annat sätt lagligen bestämd eller när det fanns märken, som av ålder ansetts utvisa gränsen.

Den princip om gränsdragning efter närhet till strand, som kom till uttryck i 1909 års förslag och som inte åsyftade någon saklig ändring i de enligt äldre jordabalken gällande normerna, upptogs sedermera i det förslag till lag om äldre ägogränser, som år 1916 remitterades till lagrådet, och senare även i en proposition (nr 70) till 1921 års riksdag samt i de s. k. ägogränssakkunnigas betänkande år 1929. Någon lagstiftning i anledning av dessa förslag har emellertid inte genomförts såvitt avser frågan om sträckning av gräns i enskilt vatten. I skrivelse till Kungl. Maj:t år 1938 om fullföljande av ägogränslagstiftningen i denna fråga anslöt sig lantmäteristyrelsen — liksom tidigare i ett yttrande över 1909 års förslag — till den nämnda principen, som också sanktionerats i rättspraxis.

Redan i motiven till 1909 års förslag framhölls att en gränsdragning efter principen om närhet till strand i vissa fall kunde leda till mindre tillfredsställande resultat. Jämkning ansågs emellertid då kunna ske genom förening mellan delägarna. Denna fråga uppmärksammades även i ägogränssakkunnigas förslag och i lantmäteristyrelsens förutnämnda skrivelse. Enligt styrelsens mening torde det ligga i förrättningsmännens skön att jämka den matematiskt riktiga gränsen till en bekväm i räta linjer gående gräns. I vissa fall kunde det trots detta inte undvikas att resultatet tedde sig orättvist och stötande. I praxis torde gränsen, oberoende av förening mellan sakägarna, jämkas till räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som är möjligt utan åsidosättande av sakägarnas reella intressen.

En viktig fråga för den praktiska tillämpningen av principen om närhet till strand är hur befintliga holmar eller skär i vattenområdet skall behandlas. Att öar bör påverka gränsdragningen anses naturligt men i fråga om mindre holmar eller skär kan tvekan råda huruvida de skall betraktas som strand för den fastighet de tillhör eller om fastighetens del i vattnet skall bestämmas enbart med hänsyn till fastlandets strandlinje. I denna fråga gjordes i såväl lagberedningens förslag år 1909 som i senare förslag åtskillnad mellan å ena sidan öar och å andra sidan holmar eller skär. De förra men inte de senare ansågs böra påverka gränsens sträckning. Särskild andel i vattenområdet skulle alltså inte beräknas för holmar eller skär.

Av 12 kap. 4 § JB framgår, att sådan gräns som där avses är orubblig. Principen kommer till uttryck genom stadgandet att, om insjö eller del därav växer till äng, envar skall äga »äng eller land efter ty som han i sjön rådande varit». Denna regel, som också är vedertagen i rättspraxis, innebär att en förskjutning av strandlinjen genom landhöjning, uppgrundning, sjösänkning, vattenavledning o. d. inte medför någon förskjutning av sådana gränser på vilka lagrummet är tillämpligt. Den tidigare strandlinjen skall alltså vara avgörande i den mån denna kan styrkas genom kartor eller på annat tillförlitligt sätt.

Principen om orubbligheten av gräns, på vilken 12 kap. 4 § JB äger tillämpning, har kritiserats av bl. a. lantmäteristyrelsen. I den förut nämnda skrivelsen angående ägogränslagstiftningen ifrågasatte styrelsen om principen kunde genomföras i praktiken. Styrelsen pekade särskilt på den betydande landhöjning som förekommer längs den norrländska kusten. En strikt tillämpning av principen skulle enligt styrelsens mening ofta leda till resultat, som den allmänna rättskänslan skulle på det kraftigaste reagera mot, och dessutom skulle krävas mycket dyrbara kameralhistoriska byforskningar, vetenskapliga beräkningar av landhöjningen och avvägningar för bestämmande av den gamla strandlinjens sträckning. I verkligheten tillämpades ej heller principen om orubblighet av gräns mellan byar utan förrättningsmännen utgick vanligen från den befintliga strandlinjen eller från någon strandlinje som utmärkts på äldre karta. Vid gränsbestämning mellan lotter utbrutna genom skifte eller annan jorddelningsförrättning tillämpades däremot orubblighetsprincipen mera strikt. Gränsen torde i dessa fall nästan undantagslöst bestämmas med hänsyn till den strandlinje som utmärkts på förrättningskartan.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att principen om en delning efter närhet till strand är identisk med en regel om hälftendelning av vattenområdet endast om stränderna är varandras spegelbilder eller strändernas bukter helt utjämnar varandra. Till förmån för en regel om hälftendelning talar enligt beredningens mening att en sådan delning av vattenområdet måhända av många uppfattas som mera rättvis än en gränsdragning efter närhet till strand. Också för en regel av sist angivet innehåll kan dock vissa skäl anföras, bl. a. att den är enklare och vid tillämpningen ger mindre utrymme för subjektiva inflytelser samtidigt som den bereder ökade möjligheter att jämka gränsen och att därvid även tillmötesgå sakägarnas önskemål i fråga om gränsens sträckning. Regeln om gränsdragning efter närhet till strand kan vidare vinna tillämpning också mellan fastigheter vid samma sida av ett vattendrag, medan regeln om hälftendelning här saknar användning. En regel om gränsdragning efter närhet till strand ger alltså en enhetlig norm för gränsdragning i vatten. Den är också för gemene man lättare att tillämpa.

Mot bakgrund av huvudsakligen nu anförda förhållanden har lagberedningen inte funnit tillräcklig anledning att frångå principen om gränsdragning efter närhet till strand. Regeln bör emellertid, anser beredningen, kompletteras med en regel att det vid gränsbestämning skall åligga förrättningsmännen att företa den jämkning, som med hänsyn till omständigheterna prövas rättvis och ändamålsenlig. En regel av sådant innehåll tas därför upp i 10 § tredje stycket i beredningens förslag.

Jämkningsregeln anses — i anslutning till gällande rätt — böra tillgodose önskemålet att gränsen vid tillämpning av huvudregeln skall kunna, oberoende av förening mellan sakägarna, jämkas till räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som är möjligt utan åsidosättande av sakägarnas reella intresse. Härutöver skall emellertid jämkningsregeln, enligt förslaget, bereda möjlighet att göra vissa avvikelser från den allmänna principen, när en strikt tillämpning av denna skulle leda till materiellt otillfredsställande resultat, exempelvis när strändernas konfiguration skulle medföra en alltför ojämn fördelning av vattenområdet. Hänsyn bör också kunna tas till vem som nyttjat visst vattenområde. Sådana avvikelser från den uppställda normen, vilka inte avser att undvika obekväma brytningar i gränslinjen, anses dock böra få företas endast när starka skäl talar härför.

I fråga om inverkan av öar, holmar eller skär, som är belägna inom vattenområdet, föreslår lagberedningen en regel som överensstämmer med tidigare framlagda förslag. Öar skall alltså påverka gränsdragningen medan så inte skall vara fallet med mindre holmar eller skär. Någon närmare precisering av den föreslagna regeln anses inte vara möjlig. För vinnande av ett rättvist resultat står — uttalar beredningen — den möjligheten öppen att tillämpa den förut nämnda jämkningsregeln.

Om strandlinjen varaktigt förskjutits bör, anser beredningen, hänsyn tas till dess tidigare sträckning i den mån denna med tillräcklig visshet kan utrönas. Är detta inte möjligt bör gränsen bestämmas med utgångspunkt från en senare strandlinje, i sista hand den befintliga. Förslaget bygger alltså på principen om fast gräns. Det avgörande skall vara strandlinjens läge vid tillkomsten av gränsen. Beredningen är emellertid ense med lantmäteristyrelsen om att några mer omfattande efterforskningar efter äldre strandlinjer inte bör göras. Om mycket gamla kartor är tillgängliga och en gränsbestämning med utgångspunkt från den sålunda kända strandlinjen ger ett med hänsyn till hävden otillfredsställande resultat bör regeln om jämkning kunna tillämpas. Samma regel kan tillämpas också i andra fall. Ytterligare möjligheter att undvika olägenheter av principen om fast gräns föreslås i nästföljande paragraf i beredningens förslag (motsvarande 7 § i departementsförslaget).

Sträckning av gräns i vatten skall enligt lagberedningens förslag bedömas efter normalt medelvattenstånd. I fråga om gräns som efter balkens ikraftträdande tillkommer i Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Stor-

sjön i Jämtland — vilka sjöar enligt lagen om gräns mot allmänt vattenområde inte är i sin helhet underkastade enskild rätt — skall sträckningen dock bestämmas efter vissa fixerade vattenstånd, nämligen desamma som anges i 8 § nyssnämnda lag. För reglerade sjöar och kraftverks dämningsområden avses med normalt medelvattenstånd förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kan rekonstrueras, och annars de nutida förhållandena. Om det normala medelvattenståndet är missvisande eller omöjligt att bestämma bör ledning sökas av vattenståndet vid normal medelvattenföring, vilket i regel ligger nära det naturliga, normala medelvattenståndet.

Beredningen tar i detta sammanhang upp frågan om urfjälls rätt till vattenområde vid dess strand. Trots att starka skäl anses tala för att bryta nuvarande rättspraxis enligt vilken urfjäll, i likhet med avsöndring, in dubio ej anses omfatta vattenområde utanför dess strand föreslås ingen uttrycklig regel i ämnet. I stället överlämnas åt praxis att lösa spörsmålet med beaktande av den allmänna rättsutvecklingen beträffande strandäganderättens omfattning.

Remissyttrandena. Förslaget har inte mött några principiella invändningar men *lantmäteristyrelsen* har — liksom *kammarkollegiet* — ifrågasatt om inte utformningen av sista stycket i beredningens förslag ger alltför stort utrymme åt hänsynstaganden till även tämligen obetydliga omständigheter av skilda slag och därmed äventyrar en enhetlig rättstillämpning. *Kommunaltekniska föreningen* anser, att uttrycket »strandens tidigare läge» är ett till sin reella innebörd ofta mycket svårtolkat begrepp, som dessutom med hänsyn till den ständigt pågående landhöjningen med en sträng tolkning av begreppet ibland skulle leda till närmast orimliga konsekvenser. Föreningen anser önskvärt att vissa krav upprätthålls i fråga om arten och kvalitén hos det äldre kartmaterial, som skall kunna läggas till grund för bestämning av strandens tidigare läge.

Frågan om urfjälls rätt till vattenområde behandlas av lantmäteristyrelsen särskilt mot bakgrund av spörsmålet om rätten till fiske. Styrelsen anmärker därvid att förhållandena är likartade beträffande ströängarna i Norrland och myrslogarna i Dalarna.

Departementschefen. Lagberedningens förslag torde i huvudsak överensstämma med gällande rätt och eljest rådande uppfattning. Det har också i allmänhet vunnit anslutning från remissinstanserna. De framställda anmärkningarna gäller i huvudsak den formella avfattningen. En av de anmärkningar som framställts gäller bestämmandet av gräns som förskjutits. Härvid är det framför allt landhöjningen som måste beaktas. Enligt min mening bör principen vara den som beredningen gett uttryck åt, dvs. strandens tidigare läge skall vara avgörande. Innebörden av detta uttryck synes inte i regel behöva vålla några meningsskiljaktigheter. En annan sak är att det kan föreligga svårigheter att bevisa vilket läge stranden tidigare haft.

Detta problem har uppmärksammats av beredningen som också anvisat vissa lösningar. Beredningen har därvid även behandlat den situation som kan uppkomma när mycket gamla kartor är tillgängliga. Det är enligt min mening inte möjligt att närmare än beredningen gjort i förväg ta ståndpunkt till de frågor som här kan bli aktuella. Omständigheterna kommer med säkerhet att vara mycket skiftande. Det får därför ankomma på rättstillämpningen att från fall till fall bedöma vilka faktorer som skall vara avgörande.

Regeln om gränsdragning efter närhet till strand kan — särskilt i kombination med regeln att strandens tidigare läge är avgörande, om den förskjutits — i vissa fall leda till resultat som med hänsyn till hävden, naturförhållandena eller andra omständigheter ter sig stötande för rättskänslan. Frekvensen av sådana fall kan dock inte antas bli så hög, att det för den skull finns anledning till tvekan i fråga om lämpligheten av att lagfästa någon av nyssnämnda regler. Det synes emellertid med tanke på dessa fall välbetänkt att ge möjlighet till en viss jämkning vid gränsdragningen i syfte att korrigera det materiella resultat som skulle bli följden av en strikt tillämpning av reglerna i fråga. En bestämmelse sådan som den lagberedningen i sitt förslag tagit upp i tredje stycket av paragrafen torde kunna fylla uppgiften att tjäna som ett sådant komplement till reglerna i första stycket. En bestämmelse av detta slag måste av naturliga skäl utformas som en handlingsnorm för förrättningsmän vid avgörande av gränsbestämningsfrågor. Så har också skett i beredningens förslag. Bestämmelsen innebär således inte en privaträttslig reglering av förhållandena före en gränsbestämningsförrättning. Att ta upp bestämmelsen i jordabalken skulle med hänsyn härtill bryta systematiken i denna. Bestämmelsen synes i stället böra tas upp i lagstiftningen om fastighetsbildning, där den har en naturlig förankring. Som tidigare framhållits bereds förslaget till en ny lag om fastighetsbildning f. n. inom departementet och det är min förhoppning att denna lag skall kunna träda i kraft vid samma tidpunkt som jordabalken. En hänvisning, som bl. a. syftar på den nu aktuella jämkningsbestämmelsen, görs i nästföljande paragraf av departementsförslaget.

I likhet med lagberedningen anser jag inte lämpligt att i jordabalken reglera urfjälls rätt till vattenområde.

6 §.

Denna paragraf motsvarar 5 § första och tredje styckena samt 10 § tredje stycket i 1960 års förslag och innefattar i departementsförslaget en hänvisning till särskilda bestämmelser som enligt lagstiftningen om fastighetsbildning avses gälla om verkan av överenskommelse och om jämkning av gräns i samband med gränsbestämning. Motsvarande regler saknas i 1947 års förslag utom såvitt avser jämkningsregeln i 10 § tredje stycket i 1960 års förslag. En motsvarighet till denna regel finns i 12 § tredje stycket i 1947 års förslag.

Gällande rätt. I 7 kap. JDL finns vissa bestämmelser som reglerar sakägarnas möjlighet att träffa överenskommelser i gränsbestämningsfrågor (3 och 4 §§). Dessa bestämmelser äger i viss utsträckning tillämplighet också vid gränsbestämning inom områden där FBL gäller (se t. ex. 2 kap. 13 § andra st. FBL). I fråga om tomtmätning är förening om gränsernas sträckning dock helt utesluten. — Direkta bestämmelser om gränsjämkning, motsvarande dem som tagits upp i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket i beredningens förslag år 1960, saknas i gällande rätt.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att fastighetsbildningskommittén under det samråd som förekommit med beredningen framfört önskemål om införande av en legal möjlighet för förrättningsmännen att besluta om viss jämkning av gränser i syfte att ge dessa en från teknisk synpunkt ändamålsenlig sträckning. En sådan möjlighet blir enligt kommitténs mening ett önskvärt komplement till rågrannarnas möjlighet att förena sig om en lämplig sträckning av gränserna. Också enligt beredningens mening föreligger ett otvivelaktigt behov av en dylik möjlighet för förrättningsmännen. Beredningen har därför tagit upp en regel i detta ämne, vilken placerats i 5 § första stycket i beredningens förslag. — I tredje stycket av samma paragraf har gjorts en hänvisning till lagstiftningen om fastighetsbildning beträffande verkan av överenskommelse i samband med gränsbestämning. — I fråga om skälen för den av beredningen föreslagna jämkningsregeln i 10 § tredje stycket kan hänvisas till vad som anförts i samband med 5 § i departementsförslaget.

Departementschefen. Den av lagberedningen föreslagna regeln om teknisk gränsjämkning har inte mött någon gensaga under remissbehandlingen. Enligt min mening bör också den i regeln angivna principen tas upp i lagstiftningen. Denna regel skiljer sig i två hänseenden från den i 10 § tredje stycket i beredningens förslag upptagna jämkningsregeln, för vilken jag närmare redogjort i samband med föregående paragraf i departementsförslaget. För det första är regeln om teknisk jämkning tillämplig inte bara på vissa gränser i vattenområde utan på alla gränser såväl på land som i vattenområde. För det andra syftar inte regeln längre än till att skapa förutsättningar för en från teknisk synpunkt ändamålsenlig gränsdragning, dvs. i allmänhet en dragning av gränserna i räta linjer med ett så litet antal brytningspunkter som möjligt. Regeln ger inte något utrymme för ett självständigt hänsynstagande till vad som i materiellt avseende ter sig rättvist och ändamålsenligt, vilket däremot är fallet med jämkningsregeln för vissa gränser i vattenområde enligt 10 § tredje stycket i beredningens förslag. Från systematisk synpunkt är de båda jämkningsreglerna emellertid jämställda såtillvida som de är av utpräglat lantmäteriteknisk natur och utgör handlingsnormer för förrättningsmän vid gränsbestämning. Även regeln om

teknisk jämkning har därför sin rätta plats i lagen om fastighetsbildning och inte i jordabalken. Det kan också 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 §, 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 jämkningsreglerna i 5 § första stycket och 10 § tredje stycket med en hänvisning i denna paragraf 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.

7 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i gällande rätt, motsvarar 13 § i 1947 års förslag och 11 § i 1960 års. Den reglerar den situation som uppkommer när en strandfastighet på grund av förskjutning av stranden blivit skild från vattnet.

Lagberedningen. Om en strandfastighet inte omfattar det vattenområde som ligger utanför stranden, kan en förskjutning av strandlinjen medföra att fastigheten blir avskuren från vattnet. Beredningen erinrar om att å ena sidan fastighetens ägare därigenom berövas de förmåner som tillkommer honom enligt 1 kap. 3 § VL, nämligen rätten att vid sin strand ha mindre brygga, båt, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad, om ej vattenområdets ägare genom byggnaden lider men av någon betydelse eller hinder mot byggnaden möter på grund av stadgandena i 2 kap. VL. Å andra sidan kan vattenområdets ägare, framhåller beredningen, inte gärna med fördel ekonomiskt utnyttja en smal torrlagd remsa utmed stranden. Han kan emellertid frestas att betinga sig oskäliga förmåner för att lämna ägaren av den förutvarande strandfastigheten tillträde till vattnet. Också när gräns löper ute i vattnet, kan strandfastighet bli avstängd från vattnet till följd av strandlinjens förändring, vilket kan inträffa på grund av landhöjningen, särskilt vid långgrunda stränder i Bottniska vikens norra del. Detsamma kan inträffa vid en partiell torrläggning eller dylikt.

Lagberedningen framhåller, att landvinningar av obetydlig omfattning i de flesta fall utan vidare torde brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Detta förhållande anses böra accepteras i lagstiftningen. Därigenom tillskapas ett legalt tvångsservitut. Såsom förutsättning för rätt att nyttja landvinningen föreslås dock gälla, att landvinningen ej är av någon betydelse för dennas ägare. För motsatt fall bör — anser beredningen — övervägas att i stället bereda fastighetens ägare möjlighet att tvångsvis

förvärva landvinningen eller del därav genom ägoutbyte, en fråga som emellertid bör närmare utredas.

Lagberedningens förslag innebär att strandfastighetens ägare skall ha rätt att utan vederlag nyttja landvinningen och för denna åtnjuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § VL så länge landvinningens ägare inte därigenom lider men av någon betydelse. Att närmare avgränsa de fall då sådan rätt skall föreligga anses inte möjligt. Bestämmelsen bör enligt beredningens mening kunna tillämpas intill dess landvinningens ägare gett till känna att han anser sig lida men av betydenhet. Även om det då skulle befinnas att dylikt men redan tidigare uppstått bör strandfastighetens ägare inte drabbas av någon påföljd för tid innan landvinningens ägare protesterat mot nyttjandet.

Remissyttrandena. Beredningens förslag har mött kritik i huvudsak endast från lantmäterihåll och från kammarkollegiet. Vissa företrädare för lantmäteriets intressen har dock ställt sig positiva.

Lantmäteristyrelsen anser syftemålet med förslaget värt beaktande men framhåller att förslaget med retroaktiv verkan innebär en väsentlig utvidgning av den rätt strandägare har enligt nu gällande rätt. Styrelsen befarar att förslaget skall medföra svårbemästrade situationer med hänsyn till att den tillskapade rättigheten ej faller under servitutsreglerna eller några regler i lagstiftningen om fastighetsbildning. Särskilt framhålls att rättigheten kan komma att påverka genomförandet av plan enligt byggnadslagstiftningen. Strandområdena är emellertid enligt styrelsens mening nu så känsliga att de ej heller utanför planområden bör belastas med rättigheter, som kan visa sig omöjliga att behärska. Styrelsen avstyrker därför att bestämmelsen i föreliggande skick upptas i balken.

Från några håll, bl. a. från *kommunal-tekniska föreningen*, befaras att den föreslagna bestämmelsen skall leda till tvister. Föreningen ifrågasätter om inte ägaren av den förutvarande strandfastigheten skulle bli tillräckligt tillgodosedd genom allemansrätten och en bestämmelse om rätt enligt 1 kap. 3 § VL.

Lantmätareföreningen uttalar en mycket positiv inställning till förslaget såvitt gäller alla de otaliga fall där en mindre förskjutning av stranden medfört att en obetydlig markremsa uppkommit mellan den förutvarande strandfastigheten och vattnet. Om mycket stora områden torrläggs befarar föreningen att tvister skall uppkomma.

De särskilda förhållandena på grund av landhöjningen vid Bottniska viken uppmärksammas i yttrandet från *överlantmätaren i Norrbottens län*, som därvid anför bl. a.

Landhöjningen vid Bottenvikens norra kust uppgår till inemot 1 meter på 100 år och får därför stora verkningar i länet, särskilt som stränderna i allmänhet är långgrunda. De i 11 § föreslagna bestämmelserna får sin störs-

ta betydelse i det tämligen vanliga fallet att strandvattnet utgör samfällighet. Några typer av sådana landvinningar är flacka stränder med stora upplandningar, upplandning och avlagring vid älvmynning, skogbevuxen upplandningsmark samt landvinningar vid sportstugeområden. Såsom anföres i motiven till 1947 års jordabalksförslag (sid. 82) torde vanligen landvinningar av obetydlig omfattning utan vidare brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Man får dock räkna med åtskilliga fall där gemensamt utnyttjande av landvinning vunnit hävd eller eljest kan ifrågakomma, exempelvis för sjöfågeljakt, användning i samband med magasinering av flottgods eller såsom fritt strandområde vid fritidsbebyggelse.

Kammarkollegiet ifrågasätter om inte den av beredningen föreslagna bestämmelsen bör utgå och möjligheterna att i stället komplettera 1 kap. 3 § VL prövas.

Departementschefen. Lagberedningen har i förevarande paragraf tagit upp en fråga av betydande praktiskt intresse. Förskjutningar av stranden kan, som någon remissinstans framhållit, ofta vålla beaktansvärda olägenheter. De fall som härvid främst kommer i åtanke är sådana där tillgången till strand måste antas ha tillmätts ett särskilt värde, t. ex. vid bebyggelse för fritidsändamål eller för permanent bosättning. Med tillgången till strand följer, utom annat, särskilda möjligheter att begagna sig av vattenområdet utanför stranden. Sådan befogenhet anses visserligen i väsentliga delar falla inom gränserna för den s. k. allemansrätten men strandägarens speciella intresse har dessutom tillgodosetts genom bestämmelsen i 1 kap. 3 § VL. Det syfte som detta lagrum är avsett att fylla blir helt förfelat, om fastigheten på grund av att stranden förskjuts blir avskuren från vattnet.

Vad som framför allt komplicerar det här aktuella spörsmålet är att förhållandena kan vara så mångskiftande. Beträffande landvinningar av obetydlig omfattning torde det faktiska förhållandet vara att de, såsom beredningen framhåller, utan uttryckligt avtal och utan ersättning nyttjas av ägaren av den förutvarande strandfastigheten. I fråga om landvinningar av större omfattning — bortsett från vattenregleringar i samband med vattenkraftutbyggnad eller torrläggning torde sådana knappast förekomma annat än vid Bottniska vikens kuster — är läget mera osäkert och det är ej uteslutet att betraktelsesättet där är det motsatta. En antydan härom ges i remissyttrandena. Det synes uppenbart att en reglering som passar i det ena fallet inte utan vidare är lämplig i det andra. Den av lagberedningen föreslagna regeln gör emellertid ingen åtskillnad mellan olika fall beroende på landvinningens omfattning. Av motiven att döma synes beredningen dock närmast ha velat beakta strandägarens intresse i fall där strandlinjen undergått en blott ringa förskjutning.

Vid remissbehandlingen har som alternativ till beredningens förslag framförts tanken att genom en ändring i 1 kap. 3 § VL göra detta lagrum tillämpligt även på fall där en fastighet, som tidigare innefattat strand,

genom landhöjning eller av annan orsak blivit skild från vattnet. Fastigheten skulle alltså trots strandförskjutningen behålla sin rätt enligt vattenlagen men inte tillerkännas någon särskild rätt till det torrlagda området.

I likhet med lagberedningen anser jag lämpligt att det i lagstiftningen upptas en regel om den rätt som tillkommer ägaren av en förutvarande strandfastighet. Härvid står åtminstone tre utvägar till buds. Ägaren kan tilläggas samma rätt som enligt 1 kap. 3 § VL tillkommer ägare av strandfastighet eller — i enlighet med beredningens förslag — sådan rätt jämte rätt att nyttja landvinningen. Slutligen kan ägaren tillerkännas rätt att inlösa eller på annat sätt förvärva landvinningen.

Genom en lösning enligt det förstnämnda alternativet vinns att strandfastighetens ägare bibehålls vid sina rättigheter. Han blir alltså inte hänvisad att låta sig åtnöjas med endast de rättigheter som tillkommer var och en när det gäller rätt att utnyttja annans vattenområde. Han behöver därmed ej heller bortföra exempelvis brygga eller båthus som han kan ha uppfört med stöd av 1 kap. 3 § VL.

I många fall skulle troligen en lösning enligt nyssnämnda linje vara fullt tillfredsställande. En väsentlig olägenhet är dock att lösningen inte ger någon rätt — bortsett från den som eventuellt kan ligga i allemansrätten — såvitt avser nyttjandet av landvinningen. Detta kan i vissa fall, t. ex. när det gäller en fritidsfastighet, vara mycket väsentligt. Beredningens förslag tillgodoser fastighetsägarens intresse även i detta hänseende.

En lösning i enlighet med det tredje alternativet skulle säkerligen ofta ge det från skilda synpunkter mest tillfredsställande resultatet. Fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning torde också anvisa ett i tekniskt hänseende lämpligt institut för ändamålet, nämligen fastighetsreglering. Nackdelarna med denna lösning ligger främst däri att förrättningar för fastighetsreglering i vissa fall skulle bli nödvändiga med ganska kort tids mellanrum och att kostnaderna ofta inte skulle stå i rimlig proportion till värdet. Uppenbart är dock att detta alternativ erbjuder den bästa lösningen för mera komplicerade fall, dvs. fall där landvinningen är av större omfattning eller fall där vattenområdets ägare annars kan ha ett intresse av att själv få nyttja landvinningen.

Med utgångspunkt från det nu anförda vill jag förorda en reglering som i stort sett överensstämmer med lagberedningens förslag. Den föreslagna bestämmelsen bör dock uttryckligen begränsas att gälla fall, där landvinningen är av ringa omfattning. Dessa fall torde vara de till antalet allt övervägande. För övriga fall — liksom för fall där landvinningens ägare påstår sig lida men genom att ägaren av strandfastigheten nyttjar området — bör en lösning sökas inom fastighetsbildningslagstiftningens ram. Det är inte möjligt att i lagen närmare ange i vilka fall landvinningen skall anses vara av ringa omfattning. Uppenbart är dock att sådana naturliga uppgrundningar som förekommer i många vattendrag och som ofta är en följd

av vegetationsförhållandena i regel kommer att omfattas av den föreslagna bestämmelsen.

Den kanske mest väsentliga begränsningen av tillämpningsområdet för den föreslagna bestämmelsen följer av kravet på att nyttjandet ej får medföra men av någon betydelse för områdets ägare. I många fall torde detta krav och kravet på att landvinningen skall vara av obetydlig omfattning sammanfalla. Är det fråga om ett betydande område som torrlagts har detta ofta också ett självständigt värde för ägaren. Så behöver dock inte alltid vara fallet och de båda kraven bör därför gälla vid sidan av varandra.

Den rätt att använda landvinningen som tilläggs ägaren av den förutvarande strandfastigheten är knuten till denna fastighet och medföljer äganderätten till fastigheten. Rättigheten är alltså av servitutsliknande karaktär. Några komplikationer för fastighetsbildningen synes ej vara att befara såsom följd av en sådan anordning. Det torrlagda området kan givetvis säljas och även utbrytas till särskild fastighet utan att detta behöver påverka den rätt som tillkommer ägaren av den förutvarande strandfastigheten. I regel torde det dock förhålla sig så att området i sådana fall har ett så högt värde att förevarande bestämmelse över huvud inte är tillämplig.

Liksom fallet är beträffande 1 kap. 3 § VL torde det böra stå den berättigade parten fritt att genom avtal avstå från sin rätt.

Rättens innehåll synes inte behöva anges i lagtexten. Frågan har över huvud ej berörts av lagberedningen. I sakens natur synes dock ligga att det faktiska nyttjandet av den förutvarande strandfastigheten bör bli avgörande för det sätt varpå landvinningen får nyttjas. Att begränsa nyttjandet till att enbart avse rätt att ta väg till vattnet skulle inte innebära någon tillfredsställande lösning.

Ett genomförande av den bestämmelse jag här förordat synes böra åtföljas av en ändring i 1 kap. 3 § VL, varigenom lämnas en erinran om den nya bestämmelsen.

2 KAP.

Tillbehör till fastighet

Kapitlet innehåller sju paragrafer som — på ett undantag när — är helt identiska med 2—8 §§ i det förslag till lag om vad som är fast egendom, som förelagts riksdagen i proposition den 14 januari 1966 (nr 24). Dessa paragrafer torde i förevarande sammanhang inte fordra någon ytterligare kommentar. Undantaget avser institutet vattenfallsrätt, som utmönstras i förslaget till jordabalk. Vattenfallsrätten torde därför inte böra nämnas i kapitlets 6 §.

En särskild fråga bör beröras något närmare, nämligen frågan om tillbehörsegenskapen hos anläggning som uppförs med stöd av samfällighetsrätt.

Till fastighet hör enligt 2 § andra stycket förslaget till lag om vad som är fast egendom byggnad eller anläggning som är uppförd utanför fastigheten, om den är avsedd för stadigvarande bruk vid utnyttjande av servitut till förmån för fastigheten och inte hör till den fastighet där den finns. Enligt lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, som innehöll en lagregel av i huvudsak samma innebörd som den nu återgivna, borde regeln gälla inte bara anläggning, som uppförts med stöd av servitut, utan även anläggning, som uppförts med stöd av samfällighetsrätt. Lagberedningen framhöll som skäl för en sådan ståndpunkt, att det förelåg den allra närmaste överensstämmelse mellan upplåtelser av samfällighetsrätt och ömsesidiga servitutsupplåtelser. Upplåtelse av samfällighetsrätt skulle sålunda liksom upplåtelse av servitutsrätt föranledas av stadigvarande intressegemenskap mellan två eller flera fastigheter och ske genom ett särskilt avtal. De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåtits skulle vidare i allt som angick tillgodoseende av det gemensamma ändamålet utgöra en samfällighet, vari delaktigheten skulle vara förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och ej få överlåtas för sig. Samfällighetsrätt skulle slutligen, i den mån avtalet innefattade åtagande därom, innebära skyldighet för varje ägare av fastighet inom samfälligheten att tåla att fastigheten nyttjades för denna. Lagberedningen ansåg med hänsyn bl. a. till nu nämnda förhållanden, att det var motiverat att i fråga om en anläggnings tillbehörsegenskap anlägga helt överensstämmande synpunkter, oavsett om anläggningen uppförts med stöd av servitut eller med stöd av samfällighetsrätt. De i samfälligheten ingående fastigheterna borde sålunda anses ha del i den med stöd av samfällighetsrätt uppförda anläggningen i förhållande till sin inbördes bidragsskyldighet.

Jag har tidigare redovisat skälen för att samfällighetsrätten bör ingå i

den nya jordabalken som en fristående sakrätt. Därvid har jag också uttalat att det av vissa skäl bör anstå någon tid med att framlägga förslag till detaljerade regler om samfällighetsrätten. Detta utesluter inte att samfällighetsrätten redan nu beaktas vid utformningen av andra kapitel i balken, främst 7 och 23 kap. Utgångspunkten bör därvid vara att samfällighetsrätten kommer att utformas i huvudsaklig överensstämmelse med vad lagberedningen föreslagit.

Mot bakgrund av det nu anförda är det naturligt att i detta sammanhang ta upp frågan om tillbehörsegenskapen hos anläggning, som uppförts utanför viss fastighet och är avsedd till stadigvarande bruk vid utnyttjande av samfällighetsrätt till förmån för fastigheten utan att likväl höra till den fastighet där den finns.

Lagberedningen synes ha utgått från att det normala vid konstituerande av en samfällighet genom avtal är att en anläggning uppförs på en av de fastigheter som ingår i samfälligheten för att begagnas av såväl denna fastighets ägare som ägare till övriga fastigheter inom samfälligheten. När det gäller servitut uppkommer en liknande situation om en servitutshavare och den tjänande fastighetens ägare uppför en anläggning gemensamt på den tjänande fastigheten för att begagnas av dem båda. I sitt yttrande i lagstiftningsärendet angående vad som är fast egendom uppmärksammade lagrådet denna situation och uttalade, att det syntes överensstämma bäst med grunderna för den föreslagna lagens regler att betrakta anläggningen som lös egendom (se prop. 1966: 24 s. 117). Vid avlåtandet av propositionen i ämnet framhöll jag att lagrådets påpekande syntes ha avseende på servitut, som inte tillkommit genom förrättning, dvs. främst avtalsservitut och att jag inte hade något att erinra mot detsamma med en sådan begränsning av innebörden (se prop. 1966: 24 s. 129).

Som framgår av vad jag tidigare anfört erinrar förhållandena i fråga om samfällighetsrätt mycket om förhållandena vid s. k. ömsesidiga servitutsavtal. Vid tillämpningen av nu ifrågavarande lagregel bör därför samma synpunkter kunna anläggas i båda fallen. I den mån samfällighetsavtalet avser anläggning som uppförs på en av de i samfälligheten ingående fastigheterna torde anläggningen alltså få karaktär av lös egendom. En regel som överensstämmer med 2 § andra stycket i förslaget till lag om vad som är fast egendom synes med hänsyn härtill inte kunna avse detta normalfall av samfällighetsbildning. Är situationen å andra sidan den, att två eller flera fastigheter som en samfällighet betjänar sig av en anläggning på fastighet utanför samfälligheten bör en sådan upplåtelse betraktas som ett servitut till förmån för var och en av de i samfälligheten ingående fastigheterna som alltså framstår som härskande (jfr lagberedningens förslag till jordabalk SOU 1960: 25 s. 467). På detta fall blir alltså den nu ifrågavarande bestämmelsen i förslaget till lag om vad som är fast egendom tillämplig. Jag vill i sammanhanget erinra om att lagrådet i sitt nyss berörda yttrande framhöll

att en anläggning, som på detta sätt upplåts till förmån för två eller flera fastigheter, får anses höra till dessa fastigheter med visst andelstal för var och en av dem.

De nyss redovisade övervägandena har lett till att 2 § i motsats till beredningens och jordabalksutredningens förslag inte har någon särskild bestämmelse om tillbehörsegenskapen hos anläggning som uppförts med stöd av samfällighetsrätt.

Under servitutsbegreppet sådant detta fattas i förevarande lagrum faller inte bara avtalsservitut. Även de s. k. tvångsservituten och sådana inskränkningar i jordägarens förfoganderätt som grundas direkt på lag kan omfattas av samma bestämmelse. Med hänsyn härtill torde även samfällighetsbildning enligt förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar komma att falla under bestämmelsen. Som ett förtydligande uttryck härför har i 21 § andra stycket förslaget till lag om gemensamhetsanläggningar intagits en bestämmelse enligt vilken gemensamhetsanläggning utgör tillbehör till de i samfälligheten ingående fastigheterna. Bestämmelsen innebär, att anläggningen är fast egendom även om den uppförts på en fastighet som ingår i samfälligheten. Eftersom man här har att göra med anläggningar som tillkommer efter förrättning harmonierar bestämmelsen helt med den nu aktuella regeln i förslaget till jordabalk.

Vid infogandet i jordabalken av lagen om vad som är fast egendom har vissa redaktionella jämkningar skett.

3 KAP.

Rättsförhållanden mellan grannar

Vid brukandet av fast egendom föranleder grannskapsförhållandet att nyttjaren i skilda hänseenden har att ta hänsyn till sin granne. Härigenom grundas mellan dem ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser, den s. k. grannelagsrätten. Förevarande kapitel, som motsvarar 3 kap. i jordabalksförslagen, innehåller bestämmelser på detta rättsområde. Av skilda orsaker, som senare kommer att närmare beröras, kan emellertid ej komma i fråga att i jordabalken införa någon mera fullständig reglering av grannelagsrätten eller att där meddela ens alla de grundläggande bestämmelserna för rättsområdet.

1960 års jordabalksförslag, som i fråga om 3 kap. i sak överensstämmer med 1947 års förslag, innehåller, utöver en allmän bestämmelse om intresseavvägningen mellan grannar (1 §), regler om s. k. immissioner (2—6 §§), om rötter och grenar, som tränger in på grannens område (7 §), om inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete (8—10 §§) samt om byggnad, som uppförts över fastighetsgräns (11 §).

Gällande rätt innehåller inte några allmänna civilrättsliga bestämmelser om förhållandet mellan fastighetsgrannar. Däremot förekommer mångenstädes i särskilda författningar regler av grannelagsrättslig natur. Såsom exempel må nämnas vattenlagen samt lagarna om ägofred, om enskilda vägar och om rätt till jakt. Förslagen till jordabalk bygger systematiskt på den principen, att de i speciallagar förekommande bestämmelserna rörande förhållandet mellan grannar bör bibehållas i sitt sammanhang och alltså inte ingå i jordabalken. Av praktiska skäl finner jag en sådan ordning vara den riktiga. Redan som en följd härav kommer emellertid rättsförhållandet mellan grannar väsentligen att vara reglerat inte i jordabalken utan i speciallagstiftning.

Som tidigare framhållits innehåller departementsförslaget ej någon motsvarighet till de av lagberedningen i 2—6 §§ föreslagna immissionsreglerna. I övrigt behandlas i kapitlet samma ämnen som i beredningens förslag.

Under remissbehandlingen av jordabalksförslagen har framförts önskemål om att vissa ytterligare grannelagsrättsliga frågor borde regleras i lag genom att bestämmelser därom införs i detta kapitel. I första hand har man därvid pekat på behovet av bestämmelser, som ger en betryggande rättslig grund för att tillfälligtvis under tid när fastighet bebyggs i skälig utsträckning och mot ersättning ta grannes mark i anspråk för uppsättande av byggnadsställningar och andra liknande ändamål. Vidare menar några

remissinstanser, att i kapitlet bör tas upp frågor om hägnad mellan grannfastigheter och om gemensamma murar och andra anläggningar i gräns. Jag är emellertid inte beredd att i detta sammanhang behandla dessa komplicerade frågor. Det kan f. ö. vara tveksamt om reglering av spörsmål av denna art över huvud taget lämpligen bör infogas i jordabalken. I den mån lagstiftning framdeles blir aktuell får placeringen av eventuella regler övervägas särskilt.

1 §.

Paragrafen motsvarar 1 § i såväl 1947 års som 1960 års jordabalksförslag och innehåller en allmän bestämmelse om grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra.

1947 års förslag. Paragrafen avser fastighetsägarens skyldighet att vid nyttjandet av sin fastighet ta skälig hänsyn till granne. Genom stadgandet har, uttalar lagberedningen, angetts en generell norm för bedömning av grannelagsförhållanden, en norm som är att tillämpa i den mån ej speciella regler lämnas i de följande paragraferna eller i särskild lagstiftning. Denna norm får alltså tillämpning exempelvis i fråga om nyttjandet av gemensamma murar, häckar o. d.

1960 års förslag. På grund av att de på grannelagsförhållanden grundade förpliktelserna får anses åvila inte bara fastigheternas ägare utan också var och en som nyttjar fastigheterna samt vidare till att dessa förpliktelser torde böra hänföras till ägande eller nyttjande inte bara av fastighet utan av fast egendom över huvud taget förordar beredningen, att den i 1947 års förslag meddelade bestämmelsen utvidgas. Det av beredningen nu föreslagna stadgandet innehåller, att envar är skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ta skälig hänsyn till granne. Med denna avfattning av lagrummet måste enligt beredningens mening otvivelaktigt med granne förstås grannfastighets ägare eller nyttjare. Beredningen framhåller, att den gjorda ändringen av lagrummets lydelse inte inverkar på frågan vem som är rätt kärande eller svarande i mål om immission, en fråga som hänför sig till den s. k. saklegitimationen. Genom ändringen undanröjs dock faran för den missuppfattningen att talan om immission alltid skall föras av eller riktas mot fastighetsägaren.

Remissyttrandena. Ett flertal remissinstanser har diskuterat den närmare innebörden av de i 3 kap. förekommande uttrycken granne och grannes fastighet. I stor utsträckning har därvid frågan särskilt betraktats mot bakgrunden av att uttrycket granne i jordabalksförslagen använts som beteckning på den som utsätts för immission. Frågan har berörts från två synpunkter, nämligen dels i vilken utsträckning en brukare av fast egendom bör anses som granne, dels vilka krav som bör uppställas på den fasta egen-

domens belägenhet och beskaffenhet för att dennas ägare eller brukare skall anses som granne.

I det förra hänseendet förekommer bl. a. följande. *Advokatsamfundet* tar som utgångspunkt uttalandet i 1960 års förslag att med granne otvivelaktigt måste förstås grannfastighets ägare eller nyttjare och menar att denna definition inte är uttömmande. En person som erhållit nyttjanderätt till en del av fastighet bör exempelvis anses som granne till den som nyttjar en annan del av fastigheten. Samfundet menar vidare att även den som utan att ha förvärvat nyttjanderätt till en fastighet likväl stadigvarande bor eller regelbundet, t. ex. på grund av sin tjänst, vistas på fastigheten är att anse som granne. *Försäkringsbolagens riksförbund* ifrågasätter om den som i andra hand erhållit en begränsad nyttjanderätt till en fastighet kan betraktas som granne och uttalar i viss motsättning till advokatsamfundet, att den som endast har sin dagliga arbetsplats men ej sitt hemvist på en fastighet inte är granne i lagens mening. *Häradshövdingeföreningen* vill göra den begränsningen att som granne skall betraktas endast den som direkt eller indirekt härleder sin rätt från ägaren, däremot exempelvis inte den som på grund av allemansrätt vistas på fastigheten. Dessutom bör fordras att nyttjanderätten är av relativt varaktig beskaffenhet.

Vad gäller frågan om den fasta egendomens belägenhet menar flera remissinstanser, att uttrycket granne i allmänt språkbruk inte innefattar ägaren eller brukaren till en fastighet, som skiljs från den störande fastigheten av en eller flera andra fastigheter. Det påpekas för övrigt att lagberedningen i 1909 års förslag synes använda ordet granne i betydelsen gränsgranne. *Advokatsamfundet* utgår från att som grannfastigheter skall kunna räknas även vägar, gator och allmänna platser. *Lantmätareföreningen* anser, att den som äger eller nyttjar viss ägovidd av fastighets enskilda mark eller av samfälld mark skall betraktas som granne.

Flera remissinstanser, såsom *entreprenörföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, Göteborgs hälsovårdsnämnd, länsläkaren i Göteborgs och Bohus län* och *lantbruksförbundet* anser påkallat att uttrycket granne klarläggs närmare, åtminstone genom motivuttalanden.

En särskild fråga är vem som i egenskap av granne bör vara befogad att rikta anspråk mot annan på grund av grannskapsstörande verksamhet. *Svea hovrätt* uttalar att envar av ägare och nyttjare bör vara befogad att föra talan i anledning av sådan verksamhet, såvitt han därigenom tillskyndats skada. *Advokatsamfundet* uttrycker saken så att den som i lagens mening är att anse som granne och som lidit skada skall vara berättigad att föra talan samt uttalar direkt att det inte finns någon anledning att låta en fastighetsägare föra talan i denna sin egenskap, om han ej själv lidit någon skada.

Större intresse har den frågan väckt mot vem en talan på grund av grannskapsstörande verksamhet kan riktas. Allmän enighet föreligger om

att anspråk alltid kan riktas mot den som vid nyttjande av fast egendom orsakat skada. Däremot föreligger tveksamhet i vilken utsträckning talan därutöver kan riktas mot fastighetsägaren utan att denne är skadegörare. *Svea hovrätt* uttalar sympatier — utan att dock fatta bestämd ståndpunkt — för den åsikten att ägaren bör anses vara rätt svarande, därest han på grund av nyttjanderättsavtalet har rättsliga möjligheter att framtvinga ett inställande eller en begränsning av ifrågavarande åtgärder. *Advokatsamfundet* finner också motiverat att i många fall ålägga fastighetsägaren ett strikt ansvar för nyttjanderättshavarens skadevållande. I andra fall skulle dock enligt samfundets mening ett sådant ansvar te sig obilligt. Såsom exempel härpå nämns, att någon genom testamente tillagts äganderätten till en fastighet, medan nyttjande- och förvaltningsrätten helt och oinskränkt tillkommer annan. *Magistraten i Malmö* förordar ett strikt skadeståndsansvar för fastighetsägaren samt betonar betydelsen av att fastighetsägaren får känna av det ansvar, som rimligtvis bör vara förenat med hans befogenhet att anlita förverkanderegler för att få en olämplig nyttjanderättshavare avhyst.

Beträffande frågan huruvida de nu behandlade legitimationsspörsmålen bör regleras i lag eller eljest belysas genom motivuttalanden har skilda meningar gjort sig gällande. *Advokatsamfundet, försäkringsbolagens riksförbund* och *lantbruksförbundet* finner inte tillfredsställande att dessa gränsdragningsproblem i så hög grad lämnas öppna för rättstillämpningen. *Svea hovrätt* och *magistraten i Malmö* anser däremot lämpligast att legitimationsfrågorna överlämnas åt rättspraxis att lösas efter omständigheterna i det särskilda fallet.

Departementschefen. Jag finner goda skäl tala för att i den nya jordabalkens kapitel om rättsförhållanden mellan grannar inledningsvis ta upp en allmän bestämmelse om en avvägning efter skälighet av grannars intressen. Detta gäller särskilt som man har anledning räkna med att även för framtiden grannars rättigheter och skyldigheter mot varandra i många avseenden kommer att lämnas oreglerade i lag.

Under remissbehandlingen har från flera håll påtalats att det i jordabalksförslagen använda uttrycket granne är oklart till sin närmare innebörd. 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.

I denna paragraf åsyftas åtgärder, vilka vidtas av ägare eller annan vid nyttjande av fast egendom och vilka får betydelse för annan fast egendom. En åtgärd faller i princip under bestämmelsen, om den inverkar på ägare eller nyttjare av fast egendom i vidaste bemärkelse även om den fasta egendomen ej omedelbart gränsar till den fastighet på vilken den i samman-

hanget aktuella åtgärden vidtas. För denna senare personkrets har i departementsförslaget använts uttrycket omgivningen.

Såsom lagberedningen antytt ger förevarande lagrum inte svar på spörsmålen vem som äger föra talan vid domstol i anledning av en rättskränkning i grannelagsförhållanden eller mot vem en sådan talan kan riktas. Att enligt gällande rätt också annan än den fasta egendomens ägare kan föra talan av nämnda slag torde vara oomtvistligt. Likaledes torde någon tvekan inte råda om att talan kan riktas direkt mot den, som närmast är ansvarig för vidtagandet av den åtgärd, som vållar besvär, och alltså inte nödvändigtvis måste riktas mot den fasta egendomens ägare. Däremot är det enligt gällande rätt tveksamt i vilken utsträckning talan kan riktas mot ägaren, när en inverkan på grannfastigheten har sin grund i annans nyttjande av den förres egendom. Frågan är alltså i vilken utsträckning ägaren bär ansvaret för den, som på en eller annan rättsgrund förfogar över ägarens fastighet. Från några remissinstansers sida har framförts, att nämnda spörsmål borde regleras i förevarande sammanhang. Svaret torde emellertid vara beroende av vilken rättsgrund för att bruka fastigheten, som vederbörande kan åberopa, samt även i övrigt ställa sig olika allt efter omständigheterna. På grund härav torde inte vara lämpligt att i lag reglera frågan. Jag anser därför att det nu behandlade spörsmålet bör överlämnas till rättspraxis.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 7 § i såväl 1947 års förslag som 1960 års förslag, innehåller bestämmelser rörande rötter och grenar, som tränger in på fastighet från område intill denna.

Gällande rätt. Frågan om besvär genom rötter och grenar är inte reglerad i lag. I rättspraxis har vid några tillfällen prövats yrkanden mot ägare av träd att ta bort dessa eller att beskära rötter eller grenar (NJA 1913 A 309, 1938 s. 630, 1940 A 313 och SvJT 1922 rf s. 41). Vad som därvid förekommit i fråga om inträngande rötter synes inte kunna läggas till grund för några mera generella slutsatser. Beträffande överskjutande grenar torde i rättspraxis som regel anses, att sådana grenar skall beskäras av trädägaren, om de vållar olägenhet av betydelse.

1947 års förslag. Enligt beredningens mening föreligger behov av lagbestämmelser rörande inträngande rötter och grenar. Med dylika bestämmelser bibehålls grannsämjan säkerligen bättre än om frågan lämnas oreglerad. Motsvarande bestämmelser förekommer även i åtskilliga främmande länders lagstiftning. — Beredningen föreslår, att granne inte skall vara skyldig tåla olägenhet genom rötter eller grenar, som tränger in på hans mark. Huruvida olägenhet uppkommer beror uppenbarligen i främsta rummet på markens beskaffenhet. I en trädgård eller på en åker vållas

lätt olägenhet, medan detta inte är händelsen i skogsmark. Borttagandet av rötter eller grenar kan stundom föranleda, att trädet blir avsevärt skadat genom det sätt, varpå åtgärden vidtas. Med hänsyn härtill föreslår beredningen, att grannen inte skall få ta bort rötter eller grenar utan att först ha lämnat trädets ägare tillfälle att själv dra försorg härom, i händelse fråga är om åtgärd som kan befaras medföra märklig skada på trädet. — Frukter, som hänger på överskjutande grenar, torde enligt svensk rätt tillkomma trädägaren. Så snart frukten fallit ned på grannens mark, får den dock anses ha övergått i dennes ägo. Eftersom detta torde överensstämma med den folkliga uppfattningen och ämnet är av ganska ringa betydelse, anser beredningen inte erforderligt med någon reglering inom jordabalkens ram.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter behovet av lagbestämmelser i detta ämne men finner, om en reglering anses erforderlig, stadgandet väl avvägt. *Lantmätareföreningen* anser att en lagreglering är önskvärd. Föreningen hyser emellertid tvekan inför utformningen av den föreslagna bestämmelsen. Tvist anses kunna uppstå huruvida den granne, på vars område rötter eller grenar tränger in, lider olägenhet därav. Med hänsyn till att stadgandet inbjuder till en ensidig aktion från grannen, hamnar man lätt i den situationen att tvisten uppkommer först sedan borttagandet skett, varigenom möjligheterna till godvillig uppgörelse försämras. Föreningen ställer sig också kritisk till den gjorda intresseavvägningen, som utesluter möjligheten att beakta trädägarens intressen, samt framkastar tanken att intrångsfrågan i särskilda fall skulle lösas mera till dennes favör, exempelvis genom att han i stället åläggs utgiva ersättning för intrånget. *Magistraten i Malmö* finner för sin del önskvärt att lagregeln utvidgas till att omfatta även annan överskjutande växtlighet än rötter och grenar av träd.

Departementschefen. 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. Jag har därför funnit lämpligt att ta upp en bestämmelse i ämnet i departementsförslaget.

Beredningens förslag innebär att granne, som lider olägenhet av inträngande rötter och grenar, har rätt att utan vidare själv ta bort dem. Den enda begränsningen i denna rätt består i att, om åtgärden kan befaras medföra märklig skada, trädets ägare bör erhålla tillfälle att själv utföra åtgärden. Grannen erhåller alltså en vidsträckt rätt att handla utan att ens på förhand sätta sig i förbindelse med den som äger trädet. Tydligt är emellertid att god grannsämja bäst tillgodoses om åtgärder av förevarande slag genomförs efter samråd mellan berörda parter. Det synes mig att en

sådan ordning främjas om grannen rekommenderas att bereda trädets ägare tillfälle att själv ta bort rötter och grenar, när skada av någon betydelse kan befaras uppkomma för honom, även om skadan inte kan betraktas som märklig. Beredningens förslag åsyftar endast rötter och grenar från träd. Uppenbarligen kan dock samma besvär uppkomma även på grund av buskar och andra växter. I departementsförslaget har därför valts ett uttryckssätt som inte utesluter, att bestämmelsen kan tillämpas på rot eller gren även från annan växt än träd.

3 och 4 §§.

Paragraferna, som motsvarar 8 och 9 §§ i såväl 1947 års som 1960 års förslag, innehåller regler om inverkan på angränsande mark genom grävning eller annat sådant arbete.

Gällande rätt. I byggnadsstadgan uttalas, att vid byggnadsarbete skall iakttas de försiktighetsmått, som är erforderliga till förekommande av skada på egendom. Särskilt bör beaktas, att schaktnings- samt grundläggnings- och rivningsarbeten verkställs med försiktighet, så att grannbyggnad eller gata med dess ledningar inte lider skada. En civilrättslig reglering av de enskildas inbördes rättigheter och skyldigheter inom detta avsnitt av grannelagsrätten saknas.

Vad gäller ansvaret för den som utför grävning eller annat sådant arbete på sin fastighet beträffande skada på grannfastigheten har i rättspraxis gjorts skillnad mellan det fall att arbetet är av osedvanligt ingripande art och förenat med särskild risk för skada på grannfastigheten samt andra fall. I det förra fallet har skadestånd ansetts böra utgå oberoende av försumlighet medan eljest den på vars fastighet arbetet utförs står ansvar för skada på grannfastigheten endast i den mån byggherren eller någon som denne anlitat visat försumlighet vid arbetets utförande.

Ansvar oberoende av försumlighet har i praxis ansetts föreligga bl. a. i ett fall vid schaktning och spåntning till betydande djup under grannfastigheters grundmurar för en nybyggnad (NJA 1942 s. 473) samt i ett annat fall vid schaktning för nedläggande av en större avloppsledning (NJA 1943 s. 343), medan däremot endast ansvar vid bristande omsorg ansetts åvila grävaren i exempelvis ett fall, där arbetets omfattning belyses av uppgiften att det sträckt sig något mera än en meter under nivån för grannfastighetens grund (NJA 1946 s. 709).

I de fall, där i rättspraxis strikt ansvar ansetts åvila den på vilkens fastighet arbetet utförs, har i regel som motivering åberopats såväl arbetenas osedvanligt ingripande art som risken för skada på grannfastigheten. Läget i rättspraxis är i viss mån ovisst för det fallet, att arbetet visserligen endast är av normal omfattning, men att risken för grannfastigheten likväl med hänsyn till särskilda omständigheter såsom markförhållandena eller

grannfastighetens beskaffenhet, är betydande. I ett rättsfall från senaste tid (NJA 1964 s. 523) synes dock risken för skada ha tillmätts självständig betydelse vid bedömningen av om strikt ansvar skulle anses åvila grävaren.

Om byggnad på grannfastighet är av bristfällig beskaffenhet, kan det vara nödvändigt att vidta särskilda åtgärder till förhindrande av skada. Rättspraxis torde inte ge något entydigt svar på frågan, vem som enligt gällande rätt är skyldig vidta sådana åtgärder (NJA 1917 s. 46, 1921 A 337, 1931 s. 126, 1938 A 372 och 1943 s. 343). Inträffar skada på grannfastighet till följd av att denna är av bristfällig beskaffenhet, torde dock en benägenhet föreligga för att låta den grävande svara för skadan, om denna skäligen kunnat förutses. Bristfälligheterna har emellertid ansetts kunna föranleda, att det grannen tillkommande skadeståndet kan jämkas eller helt bortfalla (NJA 1917 s. 46, 1921 A 337, 1931 s. 126, 1935 A 340 och 1936 s. 557). Jämkning av skadeståndet på denna grund synes ej vara utesluten ens i fall när arbetet är av sådan natur, att strikt ansvar föreligger (NJA 1927 s. 72, 1936 s. 557 och 1943 s. 343). I detta sammanhang bör framhållas, att i rättsfallet NJA 1943 s. 343, där grävaren ansågs böra svara oberoende av försummelse, domstolarna som skäl för att inte jämka skadeståndet, trots att den skadade byggnadens grund finge anses otillfredsställande, åberopade, att »grundläggningen — — — skett på sätt, som varit brukligt vid tiden för byggnadens tillkomst, och grundens bristfälliga beskaffenhet hade icke under vanliga förhållanden varit till större men för byggnaden».

1947 års förslag. Lagberedningen finner naturligt, att den som utför grävning eller annat dylikt arbete skall vara skyldig att vidta den skyddsåtgärd, som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark. Underlåter den grävande att utföra skyddsåtgärden, skall han kunna vid vite tillhållas att vidta denna eller att inställa arbetet. Han skall vidare ha att ersätta skada, som förorsakas genom hans försumlighet. De av beredningen föreslagna stadgandena avses gälla även när grävningen kan förorsaka skada på gata eller annan allmän plats och likaså när grävningen företas på sådan mark.

Emellertid torde enligt beredningens mening en begränsning av ansvaret till vad som nu angetts inte alltid motsvara vad som framstår som ändamålsenligt. Den i rättspraxis intagna ståndpunkten, att den grävande bör oberoende av visad försumlighet svara för skada genom arbete, som innebär särskilt stor risk, överensstämmer med den allmänna grundsatsen om att farlig verksamhet påkallar en utvidgad ansvarighet. En regel om skadestånd oberoende av culpa är ägnad att framtvinga den största tänkbara försiktighet hos den handlande. Det synes beredningen önskvärt, att en sådan regel uppställs också på nu förevarande område. I 9 § har därför upptagits en bestämmelse att, därest grävning eller annat dylikt arbete är

av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen, uppkommen skada skall ersättas, ändå att någon försummelse inte visas föreligga.

Beredningen behandlar härefter den enligt dess mening ej sällan föreliggande situationen, att kostnaden för viss skyddsåtgärd skulle komma att överstiga beloppet av den skada, som den avser att förebygga. Särskilt kan detta vara händelsen, när grannbyggnadens grund är bristfällig. För att helt undvika skada på byggnaden skulle måhända erfordras en dyrbar grundförstärkning, medan skadan genom partiella skyddsåtgärder kan nedbringas till ett jämförelsevis ringa belopp. När det framstår såsom uppenbart att kostnaden för skyddsåtgärd skulle överstiga beloppet av skadan, är det enligt beredningens mening rimligt att den grävande får verkställa arbetet mot ersättning för skadan.

Vad gäller sådana fall, där bristfälligheter i grannens fastighet föreligger, erinrar beredningen om att enligt 1909 års förslag till jordabalk den grävande ålades skyldighet att vid arbetets utförande ta hänsyn också till den bristfälliga beskaffenheten av grannens grund, men att om grunden var otillräcklig att uppbära byggnaden, trots att grävningen inte sträcktes djupare än grunden, grannen förpliktades att ersätta kostnaden för de särskilda åtgärder, som i anledning av grundens beskaffenhet måste vidtas vid grävningen.

Även beredningen anser, att ett visst ansvar för skyddsåtgärder bör åvila grannen, då hans byggnad är bristfällig. Den i 1909 års förslag upptagna regeln synes vila på den uppfattningen, att behovet av särskilda skyddsåtgärder framkallats av försumlighet vid byggnadens uppförande. Att grannbyggnadens grund är otillräcklig behöver emellertid inte nödvändigt sammanhänga med någon försummelse från grannens sida, vare sig vid byggnadens uppförande eller vid dess underhåll. Byggnaden kan sålunda vara försedd med en grund, som uppfyllt de tekniska fordringarna vid tiden för byggnadens tillkomst. Ej sällan kan terrängförhållandena ha föranlett, att grundläggningen till undvikande av alltför stora kostnader måst ske med anlitande av metoder, som på lång sikt inte medför fullt tillfredsställande skydd för byggnaden vid grävningsarbeten på en intilliggande fastighet. Enligt beredningens mening föreligger inte tillräcklig anledning att i dylika fall göra något undantag från huvudregeln att den grävande själv bör svara för skyddsåtgärden. I beredningens förslag har därför grannens ansvarighet uttryckligen begränsats till de fall, där bristfälligheten beror av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller bristande underhåll av denna.

Beredningen avvisar tanken, att bristfällighet hos grannfastigheten skulle få föranleda ansvar för grannen, även när grävningen försiggår på större djup. Det kunde visserligen ifrågasättas att låta grannen partiellt svara också i dylikt fall. Med hänsyn till svårigheterna att i ett skadefall utreda i vilken omfattning olika faktorer medverkat till skadegörelsen anser beredningen dock att sådant ansvar inte bör åläggas grannen.

Beträffande frågan vilket maximidjup, som skall utgöra förutsättning för grannens ansvar för skyddsåtgärder, har beredningen funnit önskvärt med en allmängiltig regel, enligt vilken ansvaret för grannen inträder vid grävning, som inte går djupare än vad som kan anses normalt. Vid utformandet av denna regel anknyter beredningen bl. a. till vissa numera upphävda lagbestämmelser på byggnadslagstiftningens område (se 62 § 3 mom. i byggnadsstadgan den 30 juni 1947, nr 390). Enligt dessa bestämmelser skulle den, som uppförde byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet, i regel nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen till vanligt källardjup.

Beredningen diskuterar fortsättningsvis huruvida det ansvar, som i förevarande fall skall åvila grannfastighetens ägare, bör utformas som en skyldighet för denne att ersätta kostnaden för skyddsåtgärd eller att själv utföra åtgärden. Beredningen finner ändamålsenligt, att grannens ansvarighet får formen av en förpliktelse att ersätta kostnaden.

En särskild fråga är i vad mån skada som drabbat en bristfällig grannfastighet skall bäras av grannen, när den grävande underlåtit att vidta skyddsåtgärd, som skolat bekostas av grannen. Rättspraxis intar ståndpunkten, att grannen kan få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd i fall då bristfällighet på grannfastigheten medverkat till skadan. Enligt lagberedningens mening kan denna ståndpunkt lätt uppfattas såsom en tillämpning av den beträffande utomobligatoriskt skadestånd i allmänhet gällande grundsatsen att skadeståndet må jämkas om den skadelidande genom eget vållande medverkat till skadan. Beredningen anser emellertid att denna grundsats inte utan vidare kan åberopas såsom stöd för skadeståndsjämkning i fall varom nu är fråga. En fastighetsägare, som genom slarvigt byggnadssätt eller bristande underhåll av byggnad ökar den risk som är förbunden med grävning på angränsande område synes inte, om en olycka inträffar, böra betraktas såsom skadevållande i samma mening som exempelvis en trafikant, vilken genom att bryta mot en trafikregel medverkar till en kollision. Den försumlighet, som kan läggas den förre till last, står inte i något direkt samband med den skadebringande handlingen och hänför sig vanligen till en helt annan tidpunkt än den vid vilken olyckan inträffar. Att försummelsen bidragit till uppkomsten av ett läge, som gör grävningen mera riskabel än annars, är inte att likställa med ett omedelbart vållande till den förändring av läget som skadefallet innebär. Huruvida berörda försummelse skall medföra skadeståndsjämkning eller ej, blir av nämnda skäl en fråga, vars lösning inte är grundad i sakens natur utan måste sökas i en skälig avvägning av de grannskapsrättsliga normerna. För jämkning måste krävas en uttrycklig bestämmelse härom i lagen. Beredningen har inte trott sig böra i förslaget ta upp en dylik bestämmelse. Det har synts beredningen skäligt, att den ifrågavarande ansvarigheten för grannfastighetens ägare begränsas till den nyssnämnda

skyldigheten att bekosta den skyddsåtgärd vars verkställande skall ankomma på den grävandes initiativ. Underlåter den grävande att verkställa åtgärden, torde det vara rimligt, att han får bära hela ansvaret för uppkommen skada, även om åtgärden blivit behövlig genom det sätt på vilket grannen handhaft sin fastighet. Att den grävande i den situation varom nu är fråga skall utge fullt skadestånd, är naturligen än mera motiverat i den mån grävningen i sig själv har en mera ingripande eller riskabel karaktär. Jämkning av skadestånd skall alltså enligt förslaget ej förekomma vare sig grävningen är att bedöma enligt 8 eller 9 § (3 och 4 §§ i departementsförslaget).

Remissyttrandena. I allmänhet framhålls i remissyttrandena att beredningens förslag till lagregler rörande inverkan på grannfastighet genom grävning eller annat sådant arbete väsentligen utgör en kodifiering av principer som utvecklats i rättspraxis. Några invändningar reses som regel inte mot det huvudsakliga innehållet i bestämmelserna och det anses värdefullt att rättsområdet blir reglerat i lag. Principen att den grävande själv har att vidta erforderliga skyddsåtgärder vinner uttrycklig anslutning av bl. a. *byggnadsentreprenörföreningen. Magistraten i Malmö* anser att man bör överväga att ålägga fastighetsägaren strikt ansvar vid allt slags grävningsarbete under huvudsaklig motivering att det som regel bereder den skadelidande synnerligen stora svårigheter att styrka vållande hos fastighetsägaren.

Beträffande regeln i 8 § första stycket i förslagen, vilken ålägger den grävande att vidta den skyddsåtgärd som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannes mark, uttalar *byggnadsentreprenörföreningen* att culpaprincipen, som har en odiskutabel förankring i rättspraxis, endast indirekt kan utläsas av paragrafen. Enligt föreningens mening är det en brist att culparegeln inte fått framträda påtagligt i lagtexten. *Stadsjuristen i Stockholm* framför samma åsikt och påpekar särskilt att det ej alltid är möjligt att genom skyddsåtgärder undvika skada på grannes mark. Den skäliga försiktighet och omsorg, som fastighetsägaren bör iaktta, kan exempelvis vid sprängning i dåligt berg knyta sig inte till en skyddsåtgärd utan till valet av metod för arbetets utförande. Inser fastighetsägaren vikten av att iaktta försiktighet, bör han bli ansvarig om han inte väljer rätt metod.

Vad därefter angår bestämmelsen i 8 § andra stycket i förslagen — angående rätt i visst fall att av kostnadsskäl underlåta att vidta skyddsåtgärd — påpekar *Svea hovrätt* att det inte uteslutande bör få vara fråga om en jämförelse mellan motstående ekonomiska intressen. Det är inte tilltalande om en byggherre tillåts att för egen ekonomisk vinning offra t. ex. en kulturhistoriskt intressant byggnad, låt vara av mindre ekonomiskt värde. *Byggnadsentreprenörföreningen* uppehåller sig vid metoden för beräk-

ningen av skadornas storlek vid tillämpningen av ifrågavarande regel. Den normala principen sägs grunda sig på att ett återställande skall ske i ursprungligt skick. Vid bebyggelse i stadskärnor med saneringsmogna grannfastigheter bör emellertid enligt föreningens mening skadeberäkningen i stället följa principen minskat saluvärde.

Regeln i 8 § tredje stycket i förslagen rörande inverkan av grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet har föranlett ett flertal uttalanden. Beträffande själva principen om skyldighet för granne att under vissa förhållanden bekosta skyddsåtgärd uttalar *magistraten i Malmö* stor tveksamhet men vill inte motsätta sig förslaget. Enligt magistratens mening bör dock en restriktiv tillämpning förordas i motiven och lagrummets kategoriska form mildras till att avse förslagsvis ersättningsskyldighet »i skälig omfattning». *Svea hovrätt* hyser samma uppfattning. *Fastighetsägareförbundet* anser det vara mest rättvist att lägga all risk på den grävande. *Smålands och Blekinge handelskammare* anser det vara praktiskt taget ogörligt att bevisa vårdslöshet vid grannbyggnadens uppförande och förordar därför att bestämmelsen omformuleras så att rent objektiva skäl blir ensamt avgörande.

Byggnadsentreprenörföreningen uppmärksammar lagberedningens uttalande att en grävande, som genom underlåtenhet att vidta skyddsåtgärd vållar skada på grannfastighet, bör utge fullt skadestånd, även om åtgärden blivit behövlig till följd av det sätt på vilket grannen handhaft sin fastighet. Föreningen anser att lagberedningens uttalanden i detta avseende är alltför ensidiga. Befintliga fastigheter, som har bristfälliga grunder eller i övrigt orsakar extra kostnader får genom förslaget ett alltför starkt rättsskydd. Effekten sägs bli att den fastighetsägare, som först genomför en nybyggnad i ett saneringsmoget kvarter, belastas med förhållandevis stora kostnader vid den egna grundläggningen. En sådan ordning är enligt föreningens mening otillfredsställande. Utvecklingen borde i stället premiera den som tar initiativet till att skapa tidsenlig bebyggelse. Föreningen är medveten om att en omfördelning av ifrågavarande kostnader i praktiken kan vara mycket svår att genomföra och strävar därför efter att få till stånd en sanering i block i större sammanhang.

Grannes kostnadsansvar enligt 8 § tredje stycket i förslaget förutsätter att arbetet inte sträcks nedanför »vanligt källardjup». Ett flertal remissinstanser framhåller att uttrycket vanligt källardjup är alltför obestämt och att det numera utmönstrats från byggnadslagstiftningen. *Byggnadsentreprenörföreningens* yttrande kan anses representativt. Föreningen uttalar, att normer saknas för att bestämma vad som avses med vanligt källardjup. Antalet källarvåningar ökar i samband med kravet på utnyttjande av tomtmarken. Det är, framhåller föreningen, inte ovanligt att fastigheter med olika antal källarvåningar uppförs jämsides eller som grannar i övrigt. Eftersom djupet varierar beroende på när en byggnad uppförts behöver den tidpunkt

fastställas som man avser, när uttrycket vanligt källardjup används. *Svea hovrätt* finner påkallat att uttrycket i fråga utbyts mot något begrepp, som mera tar sikte på förhållandena i det närmaste grannskapet. *Fastighetsägareförbundet* anser att ägaren av grannfastigheten bör vara skyldig att ersätta kostnader för vidtagna försiktighetsmått, om grävningen inte sträcks djupare än grunden till hans fastighet.

Bestämmelsen om strikt ansvar i 9 § i förslaget har kommenterats av *byggnadsentreprenörföreningen*. Föreningen anser väsentligt, att gränserna för det strikta ansvaret så nära som möjligt stämmer överens med rättspraxis. Tillgängliga rättsavgöranden sägs inte vara helt entydiga. Inom doktrinen synes dock enighet råda om att strikt ansvar inträder, då ingreppet i marken varit av osedvanligt ingripande beskaffenhet och just därigenom medfört särskild risk för skada på grannfastighet. Uttrycket »mer än vanligt ingripande beskaffenhet» i förslaget kommer enligt föreningens mening att vara svårtolkat. Tolkningsproblemen skulle minska om ingripandets art och omfattning sattes i relation till förhållandet på platsen där ingripandet sker. Föreningen tar därefter upp lagberedningens förslag att strikt ansvar skall kunna inträda, när arbetena oavsett deras omfattning medför särskild risk för omgivningen. Detta sägs innebära en klar skärpning av ansvaret, som inte med tydlighet har förankring i rättspraxis och som kommer att medföra ökad osäkerhet på området. Föreningen hyser särskilda farhågor för att lagförslagets utformning kan komma att stimulera en utveckling mot att basera antagandet om särskild risk för skada på att grannfastigheten är av bristfällig beskaffenhet. Detta skulle leda till att bristfälliga grannfastigheter i skadeståndsavseende försätts i ett förmånligare läge än mindre bristfälliga fastigheter.

Stadsjuristen i Stockholm och *byggnadsentreprenörföreningen* uppehåller sig båda vid frågan i vad mån sprängning bör betraktas som »annat särskilt arbete». Om skadeverkningarna är av samma art som de, vilka kan inträda vid grävning och alltså utgörs av ras eller sättningar, föreligger inte anledning till erinran mot att sprängningsarbete jämställs med grävning. Strikt ansvar på grund av bestämmelsen i 9 § i förslaget bör däremot inte inträda vid skador på grund av kringflygande sten. Stadsjuristen tillägger att om strikt ansvar i dylikt fall anses böra utdömas bör detta häfta vid den farliga verksamhet, som utövas av den som utför sprängningen, och inte vid den fastighetsägare för vars räkning arbetet utförs.

Fastighetsnämnden i Stockholm yrkar att i lagen skall föreskrivas skyldighet för den grävande att underrätta granne om tillämnad åtgärd i eller i närheten av grannens tomtgräns. En sådan skyldighet skulle göra regeln om ställande av säkerhet effektiv och även ha betydelse vid tillämpningen av bestämmelsen om grannens kostnadsansvar.

Departementschefen. De i rättspraxis fastslagna grundsatserna, att den som verkställer grävning eller annat dylikt arbete på sin fastighet har att svara för skada på grannfastigheten till följd av bristande omsorg vid arbetets utförande samt att, om arbetet är av osedvanligt ingripande beskaffenhet och innebär särskild risk för skada på grannfastigheten, skadestånd utgår oberoende av visad försumlighet, har som regel godtagits av remissinstanserna såsom grundval för lagstiftningen på området. Departementsförslaget bygger på angivna grundsatser.

Grävarens — varmed jag avser den på vars mark arbetet utförs — skyldighet att söka hindra att skada uppkommer på angränsande mark tar sig främst uttryck i att han skall vidta de skyddsåtgärder som kan förutses vara behövliga till förekommande av skadan. I kravet på aktsamhet ligger emellertid också att arbetet i övrigt skall bedrivas med tillbörlig omsorg till undvikande av att omgivande mark skadas. Jag finner angeläget att denna generella aktsamhetsplikt kommer till klart uttryck i lagtexten genom att grävaren åläggs lämna ersättning för uppkommen skada inte endast, när denna förorsakats till följd av underlåtenhet att vidta nödig skyddsåtgärd utan också när skadan uppkommit genom bristande omsorg i annat hänseende vid arbetets utförande. I 3 § första stycket av departementsförslaget har ett tillägg av denna innebörd gjorts till den i 8 § första stycket av beredningens förslag upptagna regeln om skyldighet för grävaren att vidta erforderlig skyddsåtgärd.

Från sistnämnda skyldighet kan grävaren inte befria sig genom att överlåta arbetets utförande till annan (jfr 2 § i skadeståndskommitténs förslag till lag med vissa bestämmelser om arbetsgivares och arbetstagares skadeståndsansvar; SOU 1964: 31). Även i den mån skada eljest uppkommer till följd av bristande omsorg har enligt departementsförslaget, som också i detta avseende torde överensstämma med gällande rätt, den på vars fastighet arbetet utförs att bära ansvaret, oavsett vem försumligheten närmast kan tillräknas.

Jag har ej någon erinran mot den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen, att skyddsåtgärd får underlåtas, när kostnaden för åtgärden uppenbarligen kommer att överstiga beloppet av den skada, som den avser att förebygga.

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 källar-

djup». 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 anförs 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.

Lagberedningens förslag innebär en ytterligare begränsning i grannes ifrågavarande kostnadsansvar. Ansvaret förutsätter nämligen enligt förslaget att den bristfälliga beskaffenheten hos grannens fastighet beror på vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll. Skilda remissinstanser har kritiserat denna bestämmelse. Somliga har därvid vänt sig mot att grannes ansvarighet skulle alltför mycket inskränkas, med hänsyn till att grävaren endast sällan skulle kunna visa att grannfastighetens brister hänför sig till vårdslöshet vid uppförandet eller bristande underhåll.

I detta sammanhang må emellertid understrykas, att spörsmålet angående grannes kostnadsansvar uppkommer endast, när särskild skyddsåtgärd förutses vara erforderlig. Ej sällan torde åtgärden bedömas vara påkallad just därför att grannfastigheten konstateras vara uppförd på ett sätt som inte är förenligt med normal aktsamhet. Beredningens förslag torde vara ägnat att stärka benägenheten hos parterna att på förhand träffa överenskommelse rörande erforderliga skyddsåtgärder samt om ersättningsskyldigheten för dessa. Visar grannen obenägenhet att påtaga sig kostnadsansvar för särskilda skyddsåtgärder, kan detta förhållande, i fall av inträffad skada, påverka prövningen huruvida grävaren missbedömt behovet av särskilda skyddsåtgärder eller eljest förfarit oaktsamt.

Andra instanser har menat att det ibland skulle vara oberättigat att åläg-ga grannen kostnadsansvar, när bristerna hos fastigheten beror på vårds-löshet vid uppförandet. Fastigheten är ofta ej längre i den vårdslöses ägo och den nye ägaren saknar kanske varje kännedom om bristerna, vilka till äventyrs ej kan konstateras annat än genom att grunden friläggs i sam-band med grävningen.

Det kan visserligen inte bestridas, att i vissa fall tillämpningen av den föreslagna regleringen kan få överraskande konsekvenser för den granne, som svävar i okunnighet om sin fastighets bristfälliga beskaffenhet. Det gäl-ler dock att göra en rimlig avvägning mellan de berörda parternas motstri-diga intressen. Om särskild skyddsåtgärd krävs till förebyggande av skada på grannens fastighet till följd av någon bristfällighet som beror på vårds-löshet vid uppförandet av fastigheten, synes grannen närmare att bära det ekonomiska ansvaret för åtgärden än grävaren, även om grannen är omed-veten om bristen. Det är för övrigt att märka, att i förslaget grannens posi-tion stärkts i förhållande till vad som gäller f. n. Jag syftar här på regeln om att jämkning av skadestånd ej längre skall komma i fråga på grund av bristfällighet hos grannfastigheten.

Under hänvisning till det anförda finner jag mig kunna godta den av beredningen i 8 § tredje stycket (motsvarande 3 § tredje stycket i departe-mentsförslaget) föreslagna bestämmelsen.

Förevarande paragrafer gäller den skada, som uppkommer på angränsan-de mark genom grävning eller annat sådant arbete. Grävning i tomtgräns föranleder vissa typiska risker för en grannfastighet, såsom exempelvis risk för ras eller annan markförskjutning. Med grävning jämställer förslaget andra arbeten, genom vilka annans mark utsätts för likartade risker. Sprängning torde ofta falla under begreppet »liknande arbete» men behöver inte alltid göra detta. Sålunda torde skada exempelvis på grund av kring-flygande sprängsten ej vara hänförlig under de nu aktuella bestämmelserna.

Den i rättspraxis framvuxna principen, att grävaren åläggs ansvar för uppkommen skada oberoende av visad försumlighet när arbetet är av be-tydande omfattning, har sin grund i att arbeten av denna art regelmässigt är förenade med mycket betydande risk för omgivningen. Detta långtgå-ende ansvar för grävaren bör åvila denne även om arbeten av den aktuella omfattningen skulle vara vanligen förekommande på viss ort eller inom visst område. Detta förhållande synes böra komma till uttryck i lagtexten. I departementsförslaget har därför det av lagberedningen förordade uttryc-ket »Är — — — arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet» ersatts med uttrycket »Är — — — särskilt ingripande».

Under remissbehandlingen har kritik riktats mot att enligt beredningens förslag skadeståndsansvar oberoende av försumlighet skulle åvila grävaren redan på grund av arbetets riskabla natur och alltså oberoende av dess

omfattning. Det har antytts, att förslaget i detta avseende inte skulle ha stöd i gällande rätt. Farhågor har uttryckts för att med denna bestämning av förutsättningarna för det strikta ansvarets inträde sådant ansvar skulle komma att åvila grävaren också i den situationen att de med arbetet förbundna riskerna är hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet.

Härtill är för det första att säga, att det numera finns stöd i rättspraxis för att tillmäta den med grävningsarbetet förbundna risken en självständig betydelse, när det gäller att dra gränsen mellan det strikta ansvaret och culpaansvaret (NJA 1964 s. 523). Jag delar den åsikt som sålunda kommit till uttryck redan i gällande rätt och biträder därför beredningens förslag i förevarande hänseende.

Beträffande därefter den särskilt angivna situationen att riskerna med ett grävningsarbete är hänförliga till grannfastighetens bristfälliga beskaffenhet må först framhållas att grannen i sådant fall enligt 3 § tredje stycket ofta får antas vara ersättningsskyldig för erforderliga skyddsåtgärder. Lagförslaget innebär ej att enbart de risker för skada på grund av bristerna hos grannfastigheten som till äventyrs kvarstår sedan sådana åtgärder vidtagits skall kunna föranleda att strikt ansvar kommer att åvila grävaren. Detta torde framgå redan därav att strikt ansvar förutsätter att arbetet är av sådan natur att särskild risk för omgivningen föreligger. I vissa fall kan det givetvis vara motiverat att vid bedömandet av de risker som är förenade med ett grävningsarbete som en faktor bland andra beakta bebyggelsens beskaffenhet.

I detta sammanhang torde böra framhållas, att skada som enligt vad förut anförts är hänförlig under den nu förevarande bestämmelsen skall ersättas av grävaren utan att det behöver styrkas att skadan uppkommit som en direkt följd av att arbetet varit av mycket ingripande beskaffenhet eller av den natur att det medfört särskild risk för omgivningen.

Jag anser det inte lämpligt att — såsom föreslagits i ett remissyttrande — i lag uttryckligen fastslå en skyldighet för grävaren att underrätta granne om tillämnad åtgärd i eller i närheten av dennes gräns.

Beträffande den närmare innebörden av uttrycket angränsande mark — som åsyftar såväl själva marken som byggnad eller annan anläggning på denna — bör framhållas att skador i anledning av ett grävningsarbete kan tänkas drabba fast egendom även på relativt långt håll från den fastighet inom vars område arbetet bedrivs. Grävningsreglerna bör därför inte ha någon lokalt begränsad räckvidd. Bestämmande för det lokala giltighetsområdet blir i stället hur långt verkningarna sträcker sig av den åtgärd, som det i det enskilda fallet är fråga om.

5 §.

Paragrafen, som överensstämmer med 10 § i lagberedningens förslag år 1960, upptar bestämmelser om rätt i vissa fall för grävaren att på annans mark vidta skyddsåtgärd till förekommande av skada. En bestämmelse med i sak samma innehåll förekommer i 1947 års förslag.

Gällande rätt. Någon rätt att mot grannes bestridande vidta skyddsåtgärd på dennes mark föreligger inte enligt gällande rätt.

1947 års förslag. De skyddsåtgärder, som påkallas av grävning eller annat dylikt arbete, skall naturligtvis i allmänhet vidtas på den fastighet, där arbetet bedrivs. Stundom kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller t. o. m. nödvändigt att förlägga en skyddsåtgärd till en grannfastighet. Det bör därför vara tillåtet att för utförande av skyddsåtgärd ta annans mark i anspråk, detta vare sig åtgärden vidtas för egen eller annans fastighet. Såsom förutsättning bör gälla, att det behövs för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet. En jämförelse bör härvid göras mellan föreliggande möjligheter att förlägga åtgärden till olika fastigheter. — Den fastighet, som skall skyddas genom åtgärden, kan vara antingen den, där grävningsarbetet bedrivs, eller den, på vilken skyddsåtgärden skall få vidtas, eller också en tredje fastighet i grannskapet. Om åtgärden skall äga rum just på den fastighet, som härigenom skall skyddas, har denna fastighets ägare ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle emellertid tillträde vägras, torde det — såsom tidigare framhållits — vara uppenbart, att den grävande är fri från ansvarighet för skada, som följer av att åtgärden inte kommit till stånd.

Remissyttrandena. *Fastighetsnämnden i Stockholm* anser att skyldighet bör föreskrivas att i förväg underrätta grannen. Nämnden uttalar vidare att ordvalet i den föreslagna bestämmelsen synes inkonsekvent. Sålunda sägs användandet av uttrycket »annans mark», »ägaren av marken» och »arbetet» innebära ett avsteg från den terminologi, som i övrigt förekommer i bestämmelserna om grävning.

Departementschefen. Att den grävande i ett sådant fall som avses i förevarande paragraf underrättar ägaren till den mark, som berörs av åtgärden, är enligt min mening självklart. Någon föreskrift härom torde därför inte behöva lagfästas. I anledning av påpekandet angående vissa uttryckssätt i paragrafen har en redaktionell ändring vidtagits. I övrigt bygger paragrafen helt på lagberedningens förslag.

6 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i lagberedningens förslag, innehåller bestämmelser om skyldighet för grävaren att i vissa fall nedsätta skadeståndsersättning hos länsstyrelsen.

Remissyttrandena. Från många håll, såsom *Svea hovrätt, bankinspektionen, försäkringsinspektionen* och *bostadsstyrelsen,* efterlyses bestämmelser om skyldighet att hos länsstyrelsen nedsätta skadeståndsersättning till säkerhet för inteckningshavare.

Departementschefen. Skada på grund av grävning eller annat dylikt arbete eller skada och intrång på grund av sådan åtgärd, som avses i 5 §, torde i regel inte vara av den omfattningen, att innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten lider något nämnvärt men, speciellt som skadan normalt är av sådan beskaffenhet att den avhjälps. I särskilda fall kan dock förhållandena vara annorlunda. Byggnader i omgivningen kan drabbas av omfattande förstörelse. Reparation eller återuppförande av skadad byggnad kan kanske inte lämpligen ske eller kommer av annan anledning inte till stånd. Såsom anförts från flera håll under remissbehandlingen synes med hänsyn härtill motiverat att bereda rättsägarna visst skydd mot att deras säkerhet i fastigheten väsentligt minskas. I departementsförslaget har därför — med 6 § i beredningens förslag som förebild — föreskrivits, att ersättningsbelopp som utgår med stöd av bestämmelserna i 3 § första eller andra stycket eller 4 eller 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen samt fördelas och utbetalas enligt bestämmelserna om expropriationsersättning. Nedsättning skall dock ej behöva ske, om ersättningsbeloppet är utan väsentlig betydelse för sakrättsinnehavarna, vare sig detta beror på beloppets obetydlighet eller på rättigheternas förmånliga läge inom fastighetsvärdet. I sådana fall bör grävaren kunna utbetala beloppet direkt till den angränsande markens ägare, och samma befogenhet bör uppenbarligen tillkomma länsstyrelsen, om nedsättning skett.

7 §.

Paragrafen, som överensstämmer med 11 § i 1960 års förslag, upptar bestämmelser rörande byggnad eller annan anläggning, som uppförts över fastighetsgräns.

Gällande rätt. Enligt 39 § första stycket byggnadslagen den 30 juni 1947 (nr 385), vilket stadgande endast avser tomtindelat område, medges ägare av byggnad, som uppförts i sådant läge att den skjuter in på grannes tomt eller på gata eller annan allmän plats, att under vissa förutsättningar underlåta avträda den intagna marken, förrän byggnaden rivs eller brinner ned. Såsom förutsättning uppställs att ett nedrivande eller en förändring

av byggnaden skulle medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren och att inkräktande på annans mark inte skett avsiktligen eller genom grov vårdslöshet eller att, om fastigheten övergått till ny ägare, denne i vart fall inte känt till saken vid förvärvet. Skjuter byggnaden in på annans tomt, har tomtägaren rätt till ersättning för intrånget, om han ej hellre vill avstå tomtdelen mot lösen. Tvist om ersättning eller lösen prövas av expropriationsdomstolen. Från tillämpningen av förevarande bestämmelser är undantagen trappa, som skjuter över gatulinje. Länsstyrelsen kan dock medge, att sådan trappa får kvarstå under viss tid eller tills vidare. Ifrågavarande paragraf i byggnadslagen innehåller också vissa bestämmelser rörande ändring av byggnad, som uppförts över tomtgräns.

I fråga om område, som inte är tomtindelat, saknas motsvarighet till de nämnda bestämmelserna.

Lagberedningen. Beredningen framhåller, att de berörda bestämmelserna i byggnadslagen väsentligen har en rent privaträttslig karaktär och behandlar ett betydelsefullt till grannelagsrätten hörande ämne, som bör upptas i nya jordabalken. Därvid bör frågan rörande byggnad som uppförs utöver fastighetsgräns regleras också beträffande område, som inte är tomtindelat. Däremot anser beredningen att övriga stadganden i 39 § byggnadslagen, alltså undantagsbestämmelsen angående trappa, som skjuter över gatulinje, samt reglerna rörande ändring av byggnad, som uppförts över tomtgräns, alltjämt bör stå kvar i byggnadslagen.

I första stycket av ifrågavarande paragraf i förslaget tar lagberedningen upp reglerna i 39 § byggnadslagen om befrielse från skyldighet att avträda mark utan annan saklig ändring än som betingas av att de föreslagna bestämmelserna skall ha allmängiltig omfattning. Uttrycket »grannens mark» är avsett att täcka också det fall att byggnaden skjuter in på gata eller annan allmän plats.

Beredningen behandlar därefter frågan, huruvida rätten att påkalla inlösen av intagen mark bör bibehållas eller om grannen endast skall kunna påfordra intrångsersättning. Det påpekas, att inlösen av intagen mark leder till en fastighetsbildning som försätter de i sådant hänseende bestämmande myndigheterna i en tvångssituation. Den inlösta marken saknar uppenbart varje förutsättning för existens såsom självständig fastighet. Det har också alltid förutsatts att den skall sammanläggas med den inlösandes fastighet samt att, om därför erfordras ändring i tomtindelningen, sådan skall genomföras. Fastighetsbildningskommittén har från sina utgångspunkter framhållit för beredningen att den nuvarande befogenheten att påkalla inlösen helst borde slopas helt, alltså även för byggnadslagens tillämpningsområde. Kommittén har därvid anfört att en sådan befogenhet klart strider mot principerna i numera gällande fastighetsbildningslagstiftning eftersom den kan föranleda från allmän synpunkt olämpliga ändringar i fastighets-

indelningen. Särskilt inom byggnadskvarter kunde även obetydliga ändringar få högst menliga konsekvenser. I viss utsträckning bereddes möjlighet åt grannar att i samförstånd framkalla en olämplig ändring av fastigheternas omfattning. Fastighetsbildningslagstiftningen erbjöd numera goda möjligheter för fastighetsägarna att med tillämpning av normala åtgärder för fastighetsbildning, tvångsvis eller efter överenskommelse, få till stånd en legalisering av sådana inkräktningar som inte leder till olämplig fastighetsindelning. I det lagförslag kommittén ämnade framlägga blev möjligheterna att med vanliga åtgärder komma till rätta med fall av inkräktning ännu större. Beredningen ansluter sig till anförda uppfattning och har därför inte föreslagit någon lösenrätt för grannen.

Självfallet är fastigheternas ägare oförhindrade att utom rätta träffa överenskommelse om intrångsersättning. En sådan överenskommelse blir emellertid inte bindande mot ny ägare. Vill någondera ägaren få ersättningen bestämd med bindande verkan, har han att därom väcka talan mot den andre. På grund härav och med hänsyn till att det vanligen är ovisst, hur länge den byggnad som skjuter över gränsen kommer att bibehållas, har beredningen — i anslutning till en allmän regel om grannens rätt till ersättning för det intrång som tillskyndas honom genom markens intagande och nyttjande — upptagit en bestämmelse om att sådan ersättning på därom förd talan må bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år intill dess marken avträds.

När det gäller intrångsersättning som skall utgå på en gång har beredningen i andra stycket upptagit vissa bestämmelser angående den tid inom vilken ersättningen skall erläggas samt påföljden av att ersättningen inte erläggs inom denna tid. Påföljden föreslås bestå i att grannen skall äga fordra att byggnaden tas bort. Häri ligger att grannen kan, med godkännande av betalning som sker för sent, avstå från anspråk på avhysning. Påföljden jämte tidpunkten för dess inträde bör enligt beredningens mening uttryckligen anges i den dom varigenom ersättningen fastställts. Åt rätten bör lämpligen överlämnas att med beaktande av omständigheterna i det särskilda fallet, särskilt den ersättningsskyldiges behov av rimligt anstånd med ersättningens erläggande, fastställa inom vilken tid detta skall ske. På grund av vad nu sagts har beredningen i andra stycket föreskrivit att när ersättning, som skall utgå på en gång, fastställs, i domen tillika skall bestämmas viss tid, räknad från det domen vunnit laga kraft, inom vilken ersättningen skall erläggas vid påföljd att grannen eljest äger påfordra att byggnaden tas bort. I beredningens förslag upptas också en bestämmelse om skyldighet att hos länsstyrelsen nedsätta engångsersättning.

Beredningen tar slutligen upp spörsmålet om behörig domstol i mål, som rör tillämpningen av förevarande paragraf. Enligt beredningens åsikt torde — särskilt när möjligheten för den förfördelade grannen att påkalla

inlösen inte längre kommer att bibehållas — övervägande processuella skäl tala för att ifrågavarande spörsmål behandlas av allmän domstol. Tvisten inleds ofta genom att den förfördelade grannen väcker talan mot inkräktaren med begäran om avhysning samt om ersättning för den tid denne obehörigen nyttjat marken. Sådan talan måste givetvis upptas av allmän domstol. Gör svaranden i målet invändning om att han enligt ifrågavarande bestämmelser vill behålla marken, torde även denna invändning böra ankomma på den allmänna domstolens prövning. Skulle nyssnämnda invändning finnas befogad, blir den förfördelades talan om avhysning ogillad och domstolen har att därefter behandla frågan om ersättning. I detta fall torde mellandom kunna ifrågakomma (17 kap. 5 § RB). Om den gällande rättens grundsats bibehölls, skulle den förfördelade grannen vara nödsakad att därefter väcka talan om ersättning vid expropriationsdomstolen.

Remissyttrandena. I yttranden över 1960 års jordabalksförslag uttalade *kommunal-tekniska föreningen* och *överlantmätaren i Örebro län* kritik mot förslaget att upphäva regeln om rätt att påkalla inlösen av intagen mark. I anledning av 1963 års remiss har bestämmelsen emellertid uttryckligen tillstyrkts i detta hänseende av *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen* samt i övrigt lämnats utan erinran.

Stadsförbundet och *stadsjuristen i Stockholm* menar att reglerna om rätt att bibehålla byggnad på intagen mark inte utan vidare bör göras tillämpliga på gatumark.

Advokatsamfundet ifrågasätter riktigheten av lagberedningens uttalande att en dom beträffande ersättning för intrång enligt 11 § i förslaget i motsats till godvilliga uppgörelser utom rätta alltid skulle vara bindande för nya ägare till fastigheterna. En ny fastighetsägare kan tänkas vara i god tro även om en dom föreligger och det är enligt samfundets mening svårt att förstå, varför han skulle vara mera bunden av en dom, som han inte känner till, än av en för honom obekant överenskommelse. Samfundet vill därför ifrågasätta, om man inte bör införa ett anteckningsförfarande jämte ett stadgande att domen sedan anteckning skett skall anses bindande för ny ägare. Det bör till och med övervägas, om man inte på motsvarande sätt bör göra godvilliga överenskommelser bindande. Samma synpunkter framförs av *bankinspektionen*.

Enligt *advokatsamfundets* mening bör möjlighet öppnas att jämka ersättning, som fastställts till visst årligt belopp.

Departementschefen. Bestämmelserna rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, torde ha sin huvudsakliga betydelse för byggnader från en tid när möjligheterna att entydigt bestämma gränsers rätta läge var mindre än nu och då byggnadsnämndernas kontrollverksamhet inte hade samma omfattning som nu. Att en på senare tid uppförd byggnad skjuter in

på grannfastighets område, hör uppenbarligen till sällsyntheterna och under alla förhållanden torde det i sådana undantagsfall gälla markområden av mycket ringa omfattning och betydelse. Med hänsyn härtill är det visserligen alltjämt motiverat att ha lagregler, som tillförsäkrar byggnadens ägare rätt att tills vidare bibehålla byggnaden i sitt ursprungliga läge, men det kan knappast anses erforderligt att därutöver i lag närmare reglera denna fråga.

Lagberedningen har i 11 § första stycket upptagit de nu i 39 § första stycket första punkten byggnadslagen förekommande bestämmelserna rörande byggnad, som uppförts över fastighetsgräns, utan annan saklig ändring än som följer av att reglerna gjorts tillämpliga också beträffande område som inte är tomtindelat. Häremot har jag inte något att invända. Beredningen föreslår vidare att rätten för grannen att påkalla att den intagna marken löses skall avskaffas. Härigenom garanteras att inkräktning på grannfastighet inte ger upphov till olämplig fastighetsbildning. I den mån den omständigheten att byggnad uppförts över fastighetsgräns bör få föranleda att gränsens sträckning ändras, kommer fastighetsbildningslagstiftningen att tillhandahålla tjänliga medel. Ej heller departementsförslaget upptar därför någon regel om lösningsrätt. Jag delar vidare beredningens uppfattning att det kan vara motiverat av praktiska skäl att hänföra mål om ersättning för intrång genom inkräktning till allmän domstol. I 11 § andra stycket har lagberedningen upptagit vissa föreskrifter angående bestämmande av ersättning, vilka jag av nyss anförda skäl anser överflödiga. I detta avseende sker en återgång till 1947 års jordabalksförslag.

Enligt beredningens förslag liksom i gällande rätt skall marken alltid avträdas, om anläggningen brinner ned. Detta måste uppfattas som ett exempel på fall, när skyldighet att avträda marken föreligger. I departementsförslaget har i stället angetts att anläggningen blir obrukbar. Härmed avses att anläggningen är i ett sådant skick att det inte är ekonomiskt försvarligt att sätta den i stånd.

Av allmänna rättsgrundsatser följer, att — såsom lagberedningen antytt — domstols dom angående en rättighet av förevarande slag, vilken kan karakteriseras som ett legalt tvångsservitut, blir bindande mot ny ägare till någon av de berörda fastigheterna oberoende av god tro samt att en sådan bundenhet inte utan vidare kan uppnås genom en direkt överenskommelse mellan parterna. Lagberedningens uttalanden i detta avseende har föranlett att under remissbehandlingen framförts önskemål om införande av en ordning enligt vilken domar, varigenom intrångsersättning fastställs, skulle antecknas i fastighetsboken. Jag vill inte bestrida att skäl talar för att ge ökad publicitet åt belastningar på fast egendom av bl. a. förevarande slag. Detta gäller inte minst jorddelningsservituten. Frågan bör emellertid enligt min mening övervägas i ett annat sammanhang.

4 KAP.

Köp, byte och gåva

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Förevarande kapitel motsvarar 4 kap. i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Regleringen, som i stora delar saknar motsvarighet i gällande författningar, innebär i allt väsentligt ett lagfästande av gällande rätt sådan denna kommit till uttryck i rättspraxis och doktrin.

Kapitlet innehåller 32 paragrafer av vilka de 28 första behandlar köpet. I fråga om byte ges regler i 29 §, huvudsakligen i form av en hänvisning till vad som föreskrivs om köp. I 30—32 §§ ges några särregler om gåva, varjämte hänvisas till vissa av reglerna för köp.

Av de spörsmål som behandlas i kapitlet är det särskilt formkravet vid fastighetsköp som tilldragit sig uppmärksamhet under jordabalksarbetet. Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innebär i detta avseende en skärpning i förhållande till gällande rätt. De föreslagna formreglerna har mött viss kritik under remissbehandlingen.

Inledande synpunkter på formkravet vid fastighetsköp

Departementschefen. Köp av fast egendom har så långt tillbaka i tiden som man kan följa rättsutvecklingen för sin giltighet krävt att formregler iakttas. Sådana regler har varit en naturlig följd av den betydelse som särskilt i äldre tider tillmätts innehavet av fast egendom. Men också i vår tid anses allmänt att starka skäl talar för att inte låta helt formlösa överlåtelser gälla. I detta sammanhang brukar framhållas vikten av att äganderättsövergången blir helt klarlagd. Att så sker har betydelse inte endast för parterna själva utan också för tredje man, som kan beröras av överlåtelsen. Härmed sammanhänger betydelsen av att fånget genom lagfarten erhåller publicitet. Lagfartsinstitutet förutsätter, att köpeavtalet tillkommer i viss form. Ett ofta framfört skäl för formkravet vid fastighetsköp är vidare att tvånget att iaktta viss form får den verkan att överlåtelsen sker först efter moget övervägande. Främst kan förhastade steg från säljarens sida förebyggas. Vittneskravet anses också medföra ett visst skydd mot förekomsten av materiella ogiltighetsanledningar såsom tvång och förfalskning. Med avseende på avtalets innehåll kan formkravet vidare sägas medföra en precisering. Eftersom köp av fast egendom ofta sker efter långvariga förhandlingar kan det vara betydelsefullt att köpevillkoren slutligen får en klar ut-

formning. I nära samband härmed står formens funktion som bevismedel om avtalets tillkomst och innehåll.

Bakom dessa motiv för ett formkrav ligger uppenbarligen tanken att den fasta egendomen utgör ett särskilt viktigt förmögenhetsobjekt. En sådan uppfattning torde inte vara helt förenlig med modernt betraktelsesätt. Den fasta egendomen är inte längre av samma dominerande ekonomiska betydelse som i äldre tider och man kan inte bortse från att tillgångar av lös egendoms natur, vilka kan vara minst lika ekonomiskt värdefulla, i princip kan omsättas formlöst. Även med beaktande härav måste de anförda skälen för ett formkrav fortfarande anses bärande, låt vara att flera av dem inte kan ges avgörande betydelse. Om en formregel sålunda alltjämt får anses vara av värde, är det dock klart att formkravet inte bör utformas på sådant sätt att fastighetsomsättningen onödigt tyngs. Vad man vinner genom ett formkrav får noga vägas mot det besvär som det innebär att iaktta formregeln.

För närvarande gäller den genom 1 kap. 2 § JB i 1734 års lag införda formregeln, att köp av fast egendom skall ske skriftligen med två vittnen och att i köpehandlingen skall utsättas de villkor på vilka köpet grundas. Det har allmänt antagits att bestämmelsen vid lagens tillkomst varit att uppfatta som en egentlig formföreskrift. Numera har emellertid också den åsikten framförts att stadgandet närmast haft till syfte att bestämma innehållet i och formen för den köpehandling som brukade läggas till grund för lagfart. Säkert är dock att regeln i praxis kom att uppfattas såsom en formregel. Särskilt under 1800-talet tolkades regeln mycket strängt. Under inflytande av de mer liberala tänkesätt som gjorde sig gällande mot slutet av 1800-talet kom rättspraxis att på flera viktiga punkter gå ifrån en sträng tolkning av formkravet. Denna utveckling mot en uppluckring av formkravet kan sägas ha fortsatt under innevarande sekel. Att man sålunda tvekat att upprätthålla ett strängt formkrav måste beaktas när man överväger vilka formkrav som bör uppställas i en ny jordabalk.

Viss betydelse för utvecklingen i praxis kan 1909 års jordabalksförslag antas ha haft. Enligt detta förslag skulle köpet slutas genom att säljaren utfärdade skriftlig handling, varigenom egendomen överläts till köparen. Om överlåtelsen gjordes beroende av köpeskillingens erläggande eller annat villkor, skulle detta utsättas i köpehandlingen. För ett giltigt köp räckte således att säljaren undertecknade handlingen och att överlåtelseförklaringen framgick av denna. Köparens underskrift erfordrades inte, ej heller vittnespåskrifter eller uppgift om köpeskillingen. Av köpevillkoren var det endast sådana varav köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende som skulle intas i köpehandlingen, övriga kunde avtalas muntligen.

Lagberedningens nu föreliggande förslag, som i allt väsentligt grundar sig på det år 1947 framlagda betänkandet, innebär en betydande skärpning av formkravet i förhållande till gällande rätt och innebär således ett steg i

rakt motsatt riktning jämfört med 1909 års förslag. I motiven fastslår beredningen, att det knappast torde råda någon tvekan om att köpeavtal rörande fast egendom bör kräva viss form för att bli giltiga. Beredningen är inte övertygad om att den utveckling mot en uppmjukning av de formkrav, som regeln i 1 kap. 2 § JB tidigare ansetts innebära, stämmer väl överens med de praktiska behov, som gör sig gällande inom det ekonomiska livet på förevarande område. I fortsättningen framhåller beredningen att kravet på viss avtalsform uppenbarligen står i nära samband med de ändamål som lagfartsinstitutet skall tillgodose. Om lagfarten tillerkänns ökad rättslig verkan blir det av särskild vikt att de avtal, som skall ligga till grund för inskrivningen, inte är behäftade med materiella brister.

Enligt beredningen bör den skriftliga formen inte bara utgöra förutsättning för lagfart utan liksom hittills vara ett oeftergivligt villkor för köpets giltighet. Beredningens förslag innebär att säljare och köpare samtidigt skall underteckna köpehandlingen i närvaro av två vittnen, ett av dem behörigt s. k. laga köpevittne. Formkravet avser avtalet i dess helhet. Villkor som ej intagits i köpehandlingen är således utan verkan.

Jordabalksutredningen, som ansåg det falla utom ramen för dess uppdrag att radikalt ompröva beredningens förslag till regelsystem rörande köpets form, tar i sitt förslag bort kravet på samtidig underskrift av säljare och köpare men bibehåller utformningen i övrigt, dock att det särskilda köpevittnets uppgifter klarläggs och som en följd härav ges den ändrade benämningen lagfartsvittne.

Enligt min mening kan det inte råda någon tvekan om att köp av fast egendom bör kräva skriftlig form för att vara giltigt. Något annat har heller inte gjorts gällande vid remissbehandlingen. De närmare problemen i övrigt vid utformningen av formkravet kan i princip hänföras till någon av tre huvudfrågor, nämligen parternas underskrifter, vittneskravet samt kravet på köpevillkorens skriftlighet.

Kravet på parternas underskrifter

Gällande rätt. Bruket av dubbla köpehandlingar — köpekontrakt och köpebrev — har haft viss betydelse för frågan om parternas underskrifter. Upprättas köpekontrakt brukar det undertecknas av båda parterna. Ett köpebrev undertecknas i regel av säljaren ensam. Lagfart söks och beviljas ofta endast på köpebrevet. Rättspraxis har anslutit sig till ståndpunkten att giltigt köp kommer till stånd, oaktat köparen ej undertecknat någon handling. Naturligtvis fordras för giltigt köp att även köparen velat bli bunden. Köparens viljeförklaring omfattas dock inte av formkravet utan får vid behov styrkas på annat sätt. Part kan givetvis vid köp företrädas av behörigt ombud.

Lagberedningen. Beredningen är kritiskt inställd till att något krav på köparens underskrift ej upprätthålls i gällande rätt. Att säljaren underskrivit handlingen utvisar inte, framhåller beredningen, att också köparen velat bli bunden av köpet eller av varje i köpehandlingen intagen bestämmelse. Ett av formkravets viktigaste ändamål, tryggandet av bevisningen, blir alltså förfelat och köpets tillkomst får — om så blir nödvändigt — styrkas på samma sätt som om muntlig överenskommelse förelegat. Även med hänsyn till de ofta vittgående förpliktelser ett köp av fast egendom innebär för köparen, är det enligt beredningens mening lika påkallat att kräva köparens underskrift som säljarens. Eftersom ett sådant krav ej heller skulle innebära någon betungande skärpning av formkravet bör därför krävas, att köpehandlingen undertecknas också av köparen.

Syftet med formkravet för fastighetsköp — att uppnå trygghet i fastighetsomsättningen — fordrar vidare enligt lagberedningens mening att för giltigt köp uppställs krav på samtidig närvaro av kontrahenterna.

Remissyttrandena över lagberedningens förslag. Förslaget att också köparens underskrift på köpehandlingen skall krävas berörs inte av remissinstanserna. Ett stort antal av dem ställer sig däremot mer eller mindre negativa till kravet på samtidig underskrift av båda parter. Till denna grupp hörde bl. a. *bankföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, advokatsamfundet, vattenkraftföreningen* och ett flertal *handelskammare.* Såsom skäl åberopas främst de svårigheter som skulle uppkomma när parterna är bosatta på skilda håll. Att hänvisa parterna att i sådana fall använda sig av ombud anses inte vara tillfredsställande med hänsyn till den vikt som i allmänhet tillmäts en fastighetsaffär.

Jordabalksutredningen. Utredningen, som i anledning av remisskritiken omprövat lagberedningens förslag i frågan, anser uppenbart att samtidighetskravet måste leda till komplikationer i praktiken. Särskilt i fråga om köpeavtal mellan kontrahenter på skilda orter vållas besvärligheter. Visserligen kan det inte förnekas, att samtidighetskravet främjar intresset av att trygga bevisningen men fördelarna reduceras högst avsevärt av det faktum att ett upprätthållande av kravet i ökad utsträckning skulle föranleda transaktioner med anlitande av ombud. En sådan utveckling synes utredningen mindre tillfredsställande ur såväl enskild som samhällelig synvinkel.

Utredningen tar också upp frågan om ett slopande av samtidighetskravet kan leda till komplikationer med hänsyn till principen om att utfästelse att sälja fast egendom är ogiltig. Denna fråga aktualiseras av att någon tid kan komma att förflyta mellan säljarens undertecknande och köparens. Att lagberedningens förslag kräver även köparens underskrift torde emellertid knappast betyda, säger utredningen, att det uppkommer ett i förhållande till gällande rätt ändrat läge. Också gällande rätt får anses förutsätta någon

form av aktivitet från köparens sida för att han skall bli bunden av köpet. Både med avseende på gällande rätt och lagberedningens förslag måste beaktas att säljaren inte till någon del är bunden innan köparen genom någon form av aktivitet accepterat säljarens i form av köpehandling givna anbud. Ej ens uppfattat som en utfästelse att sälja är säljarens anbud bindande före köparacceptens utfärdande. Med hänsyn härtill torde ett slopande av samtidighetskravet ej heller från den nu diskuterade synpunkten medföra några betänkligheter.

Jordabalksutredningen föreslår alltså att kravet på båda kontrahenternas samtidiga undertecknande av köpehandlingen skall utgå.

Remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag. Utredningens förslag att slopa kravet på parternas samtidiga närvaro vid köpslutet har hälsats med tillfredsställelse av ett mycket stort antal remissinstanser.

Det av utredningen bibehållna kravet på att båda parterna skall underteckna köpehandlingen kritiseras av *den nuvarande lagberedningen,* som anser att en återgång till gällande rätt bör övervägas. Beredningen anser att det ej är något väsentligt att vinna genom kravet på även köparens underskrift, än mindre genom kravet på att den skall bevittnas. Enligt beredningens mening vore det stötande om köp någon gång skulle anses ogiltigt därför att det upptäcktes något fel på köparens underskrift. Nuvarande ordning anses i sin enkelhet vara till fördel inte bara för menige man utan också för myndigheterna. När köparen är juridisk person behöver t. ex. behörighetshandlingar för dess företrädare ej företes för inskrivningsdomaren och har fysisk person som köpare företrätts av ombud behöver fullmakt inte inges.

En mera detaljbetonad fråga som också uppmärksammas av den nuvarande lagberedningen gäller innebörden av kravet på överlåtarens underskrift när fastigheten innehas med samäganderätt e. l. Beredningen anser oklart huruvida förslaget innebär att säljare till alla ideella andelar måste vara tillstädes samtidigt eller om det är tillräckligt, att varje säljare till viss andel skriver under med vittnen för sig. För egen del anser beredningen att den senare innebörden är mest konsekvent. Två eller flera säljare, t. ex. två makar, bör ej behöva skriva på köpehandlingen samtidigt. Lika litet synes kollektivt behöriga firmatecknare behöva underteckna handlingen samtidigt.

Departementschefen. Lagberedningens förslag om att också köparen skall underteckna köpehandlingen har med ett undantag inte uppmärksammats av remissinstanserna. Detta kan förefalla förvånande med hänsyn till att gällande rätt här intar en annan ståndpunkt. I realiteten är det emellertid redan nu mycket vanligt att båda parterna undertecknar köpehandlingen. Så sker alltid i de fall där köpekontrakt upprättas. Den skärpning av form-

kravet som ligger i kravet på köparens underskrift är alltså av ganska begränsad omfattning och kan inte rimligen bli betungande för parterna. Vinsten med den föreslagna regeln är att bevisningen om köpets tillkomst tryggas, vilket är särskilt värdefullt med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten får enligt jordabalksförslaget.

Vid remissbehandlingen har det påpekats att kravet på köparens underskrift medför att inskrivningsdomaren måste kontrollera behörighetshandlingar också för köparen och att detta innebär ett merarbete. Denna anmärkning är givetvis riktig men mot denna olägenhet får vägas de fördelar förslaget medför. F. ö. är att märka att köparen mycket ofta önskar inteckna sin fastighet och att detta ej sällan sker på samma inskrivningsdag som lagfart söks. Inskrivningsdomaren måste då redan enligt gällande rätt pröva köparens behörighet i inteckningsärendet.

Mot bakgrund av det nu anförda har jag funnit övervägande skäl tala för en regel om att både säljaren och köparen skall underteckna köpehandlingen.

När man uppställer krav på underskrift av båda parterna uppkommer frågan om underskrifterna måste ske samtidigt. Lagberedningen ansåg att detta var nödvändigt och föreslog en uttrycklig regel härom. Detta förslag blev starkt kritiserat av remissinstanserna och i jordabalksutredningens förslag fick samtidighetskravet utgå. Jag vill helt ansluta mig till det resultat utredningen sålunda kommit till vid en avvägning mellan å ena sidan intresset av att ytterligare trygga bevisningen om köpets tillkomst och å andra sidan vikten av att inte genom tyngande formföreskrifter onödigtvis komplicera fastighetsöverlåtelserna.

Frågan om innebörden av kravet på överlåtarens underskrift blir aktuell när flera personer uppträder såsom säljare. Såsom den nuvarande lagberedningen anfört måste det anses följdriktigt att i dessa fall inte kräva samtidig underskrift av säljarna. Två eller flera säljare som innehar fastighet med samäganderätt behöver alltså inte underteckna köpehandlingen samtidigt. Ej heller behöver kollektivt behöriga firmatecknare samtidigt underteckna handlingen. Sedan samtidighetskravet utmönstrats finner jag emellertid inte något förtydligande av lagtexten påkallat för dessa fall.

Om flera personer uppträder som säljare eller köpare är köpet inte giltigt förrän samtliga parter undertecknat köpehandlingen. Innan så skett har ju formkravet inte uppfyllts och köpet kan frånträdas av var och en av dem. Har endast en av flera säljare undertecknat köpehandlingen kunde det kanske ifrågasättas om inte köpet borde anses bindande i vart fall i fråga om denne säljares andel, förutsatt att han ägde fritt disponera över andelen. Ur formkravets synvinkel synes hinder inte heller möta för att anse köpet giltigt i en sådan begränsad omfattning. Emellertid torde begränsad giltighet inträda endast om de parter som undertecknat handlingen varit ense om att köpet i vart fall skulle upprätthållas i fråga om andelen. I själva

verket föreligger då ett självständigt köp, som uppfyller formkravet. Är det flera personer på köparsidan lär säljaren i princip inte vara skyldig avstå blott en andel i fastigheten. Låter han en av flera köpare överta hela fastigheten måste ett nytt köp anses slutet.

Vittneskravet

Gällande rätt. Beträffande vittneskravet hävdades länge en tolkning enligt vilken bevittnandet var en nödvändig förutsättning för avtalets giltighet. Vittnena betraktades alltså som s. k. solennitetsvittnen. Denna stränga tolkning fick emellertid vika för den uppfattningen, att vittnesregeln innefattar en ovillkorlig föreskrift om sättet för bevisning i fall då någondera kontrahenten bestrider att köp kommit till stånd. Med denna uppfattning skulle vittnena alltså ha funktionen av exklusivt bevismedel, vilket innebär att avsaknaden av vittnen ej betager köpet dess giltighet om avtalets tillvaro erkänns. Om säljaren däremot bestrider att han undertecknat köpehandlingen, får bevisning ske endast genom köpevittnen. Det synes tveksamt om ens en så beskaffad vittnesregel numera upprätthålls. Inställningen i praxis torde i stället vara den att en obevittnad köpehandling godkänns, om köparen på annat sätt förmår motbevisa av säljaren gjorda invändningar om att handlingen inte innefattar en rättsligen giltig förklaring från säljarens sida, att fastigheten definitivt överlåts på köparen.

Rörande vittnenas kvalifikationer saknas bestämmelser i JB men av lagen den 20 december 1946 (nr 805) med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar följer att som vittne ej får godkännas den med vilken rättshandlingen skall företas, ej heller den som är under femton år eller som på grund av sinnessjukdom, sinnesslöhet eller annan rubbning av själsverksamheten saknar insikt om betydelsen av vittnesunderskriften. Enligt lagen skall underskrift av vittne som sålunda ej är behörigt vara utan verkan.

När köp eller annat fång till fast egendom sluts genom ombud, måste ombudet enligt 10 kap. 1 § JB ha skriftlig fullmakt. Enligt den nu förhärskande uppfattningen behöver sådan fullmakt emellertid inte vara bevittnad.

I lagfartshänseende gäller enligt 5 § LF att avsaknad av köpevittnen medför avslag på ansökningen. Ansökan kan ej ens förklaras vilande i avbidan på att frågan om köpehandlingens giltighet prövas av domstol.

Lagberedningen. Vittneskravet ägnas stor uppmärksamhet av lagberedningen. Att en köpehandling skall vara bevittnad framstår för beredningen såsom självklart. Vittnesregeln anses befogad redan med hänsyn till behovet att i rättegång eller eljest kunna trygga bevisningen om att köp slutits på sätt köpehandlingen anger.

Vad angår den närmare utformningen av vittnesregeln uttalar beredningen att den nuvarande ordningen, sådan den framträder i rättspraxis, ej kan anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen. En återgång till den äldre principen skulle, sägs det, innebära en viss förbättring men inte vara tillräcklig. En strängare regel för avtalets bestyrkande anses påkallad inte minst med hänsyn till förslaget att utvidga lagfartens rättsverkningar. Vittnesregeln bör dessutom helst erhålla sådant innehåll att den tillika medför en garanti för lagfartspliktens fullgörande. Detta synes över huvud taget vara önskvärt för åstadkommande av ordning och reda i rättsförhållanden rörande fast egendom.

Mot bakgrund av nyss återgivna överväganden uttalar beredningen sin anslutning till ett av jordabalkskommissionen år 1921 framlagt förslag om en vittnesregel som bygger på medverkan av ett offentligt organ, närmare bestämt ett på visst sätt kvalificerat vittne. Till skillnad från jordabalkskommissionen, som ansåg tillräckligt att köpehandlingen bestyrktes av ett vittne — s. k. laga köpevittne — föreslår lagberedningen att regeln om två vittnen bibehålls. Det särskilda kvalifikationskravet begränsas dock till att avse endast ett av vittnena.

Syftet med de stränga formkraven för fastighetsköp — att uppnå trygghet i fastighetsomsättningen — fordrar enligt lagberedningens mening att för giltigt köp uppställs krav på samtidig närvaro av kontrahenter och vittnen.

Från regeln om att köpehandling skall bestyrkas av vittnen bör enligt beredningens mening undantas köpebrev, som utfärdas till bevis om att köpeskillingen erlagts eller att annat i köpekontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Undantag föreslås också för försäljning genom statlig myndighet.

Fullmakt att sälja fast egendom skall enligt beredningens förslag inte kräva bevittnande. Laga köpevittne bör emellertid ha att klarlägga behörighetsfrågan och eventuellt kräva komplettering av en företedd fullmakt. En bestämmelse om skriftlig form för fullmakt att sälja fast egendom skall enligt beredningens förslag upptas i 27 § avtalslagen.

Beredningen, som särskilt övervägt formerna för fastighetsköp på frivillig auktion, har inte funnit motiverat med någon särregel i fråga om vittneskravet för detta fall. Beträffande försäljning vid exekutiv auktion bör enligt beredningens mening, liksom för närvarande, gälla att köpehandlingen inte behöver vara bevittnad men de närmare reglerna om utfärdande av sådan köpehandling anses — liksom nu är fallet — böra meddelas i utsökningslagen.

Kravet på skriftlig form medför enligt beredningens mening, att köpet inte kan bringas att återgå bara genom en muntlig överenskommelse. Visserligen kan detta ske enligt gällande rätt men den föreslagna regeln om laga köpevittne torde bringa frågan i ett annat läge. Det kan inte anses förен-

ligt med grunderna för vittnesregeln att godkänna de metoder för annullering som hittills tillämpats. Särskilt skulle därigenom det med samma regel förbundna syftet att stärka lagfartskontrollen komma att förfelas. Avtalet bör därför kunna bringas att återgå endast i den ordning som föreskrivits för dess slutande.

Remissyttrandena över lagberedningens förslag. Förslaget om laga köpevittne har väckt kritik, bl. a. från *bankföreningen, landshypoteksombudsmansföreningen, sparbankernas bank, advokatsamfundet, kommunal-tekniska föreningen* och *vattenkraftföreningen.* De skäl som anförs är i stort sett följande.

Förhållandena på fastighetsmarknaden är inte sådana att de motiverar den av lagberedningen föreslagna konstruktionen.

Eftersom ett laga köpevittne rimligtvis inte bör få befogenhet att påverka sådana förhållanden som köpeskillingens storlek och liknande, skulle institutet för övrigt ej kunna motverka missförhållanden även om sådana existerade. — Fastigheter spelar inte längre samma roll i samhället som tidigare. De ekonomiska problem som avhandlas vid köp av annan egendom, t. ex. en affärsrörelse, är ofta större än de som står på spel vid en fastighetsöverlåtelse. — Om beredningen avsett att vittnena skulle göra en granskning för att hindra att köpet drabbas av ogiltighet kan hänvisas till att en sådan granskning också utförs av inskrivningsdomaren, som har större möjligheter än ett köpevittne att upptäcka fel eller oklarheter. — Att enbart för kontroll av lagfartsplikten belasta allmänheten med det besvär och de kostnader som ett anlitande av laga köpevittne måste innebära är uteslutet.

Beredningens förslag godtas av *bostadsstyrelsen, häradshövdingeföreningen, fastighetsmäklarnas riksförbund* och *magistraten i Malmö.*

Lagberedningens uttalande att vittneskravet medför att samma formkrav bör gälla för annullering som för slutande av köpeavtal har föranlett *bankföreningen* och *advokatsamfundet* att uttala, att ett sådant krav måste återspeglas i lagtexten

Jordabalksutredningen. Utredningen konstaterar att remisskritiken i fråga om institutet laga köpevittne till stor del kan härledas antingen ur en allmän villrådighet om vilka uppgifter som enligt lagberedningens förslag kommer att åligga laga köpevittne eller ur en tolkning, enligt vilken vittnet skulle ha tillagts vissa uppgifter ej enbart beträffande köpehandlingens formella tillkomst utan också i fråga om dess materiella innehåll. Enligt utredningens mening finns det fog för kritiken. Lagberedningens förslag kan inte anses ha på ett godtagbart sätt preciserat innebörden av institutet laga köpevittne.

När jordabalksutredningen efter nyssnämnda konstaterande sett som sin

uppgift att åstadkomma den erforderliga klarheten i fråga om laga köpevittnes rättsliga ställning har utredningen omedelbart tagit avstånd från tanken på att i vittnesfunktionen inlägga en plikt att granska den materiella innebörden i de köp med vilka vittnet tagit befattning. Vad som skulle vinnas med en granskningsplikt är ett främjande av allmän vederhäftighet i fastighetstransaktioner men utredningen anser det ej ens approximativt påvisat i vilken omfattning missförhållanden förekommer på fastighetsmarknaden. Redan den påräknade vinningen är därför osäker. Härtill kommer att en granskningsplikt av detta slag ställer mycket höga anspråk på vittnet och gör vittnets ställning mycket ömtålig. Uppgiften skulle dessutom stå i strid med hittills vedertagna grundsatser beträffande överlåtelse av fast egendom. Slutsatsen blir alltså att laga köpevittne enligt utredningens mening inte bör ha andra uppgifter än att dels bestyrka äktheten av avtalsparternas namnteckningar, dels till inskrivningsdomaren inrapportera de överlåtelser med vilka han tagit befattning.

Utredningen framhåller, att den föreslagna begränsningen av vittnesfunktionen inte utesluter att köpevittnesinstitutet på indirekt väg kan utöva en välgörande inverkan på de materiella sammanhangen. Den enda reella bevekelsegrunden till förmån för institutet är emellertid önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs. Enligt utredningens bedömande kan det inte råda något tvivel om att värdet av en förbättrad lagfartskontroll är ett alldeles tillräckligt argument för anordningen med ett kvalificerat köpevittne. Utredningen säger sig våga påstå att det finns väsentliga brister på detta område.

Svaret på frågan vilken betydelse det har att lagfartsskyldigheten fullgörs och att detta sker i laga tid kan enligt utredningen ges genom en hänvisning till den roll jordabalksförslaget tillägger lagfarten. De viktigaste reglerna inryms i de kapitel som avhandlar företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning samt godtrosförvärv på grund av inskrivning och inskrivningens betydelse i vissa andra fall (21 och 22 kap. i utredningens förslag) men viktiga regler om rättsverkan av lagfart tas upp också i andra kapitel. Balkens regler kan helt allmänt sägas vila på förutsättningen att fastighetsböckerna så snabbt som möjligt skall uppvisa en korrekt bild av de rättsliga dispositionerna beträffande fast egendom och då inte minst beträffande överlåtelse.

Den erforderliga kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs skulle, framhåller utredningen, kunna tänkas etablerad på annat sätt än genom institutet laga köpevittne. Utredningen har emellertid inte kunnat skönja någon metod, som i enkelhet och effektivitet kan mäta sig med den som bygger på köpevittnes anmälningar av de överlåtelser, vid vilka vittnet medverkat.

För att minska de olägenheter för parterna i fastighetsaffärer, som kravet på ett kvalificerat vittne ofrånkomligen måste medföra, föreslår utred-

ningen att kretsen av sådana vittnen görs mycket vid. Utredningen säger sig därmed undanröja grundvalen för åtskilligt av den kritik som riktades mot lagberedningens förslag.

I fråga om benämningen på det kvalificerade köpevittnet anser utredningen att lagberedningens förslag ej är tillfredsställande. Som ersättning föreslås benämningen lagfartsvittne, vilken också anknyter till vittnets funktioner enligt utredningens förslag.

Flertalet av de experter, som biträdde utredningen, har i ett särskilt yttrande (SOU 1963: 55 s. 457) tagit avstånd från systemet med kvalificerade köpevittnen. Man konstaterar att lagfartsvittnet enligt utredningens förslag inte tilldelats andra uppgifter än att bestyrka äktheten av parternas namnteckningar samt att till inskrivningsdomaren anmäla de överlåtelser varmed han befattat sig. Grunden till vittnets medverkan skulle vara önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över lagfartsskyldighetens fullgörande. Man framhåller att med det föreslagna systemet inte skulle uppnås några påtagliga förbättringar beträffande köpehandlingars materiella och formella innehåll. Inte heller skulle man uppnå att lagfart alltid söktes inom föreskriven tid. Den enda vinsten vore, sägs det, att en lagfartsansökan kunde framtvingas något tidigare än vad som eljest skulle vara fallet, om köparen inte uppfyller sin lagfartsskyldighet. För att uppnå denna mycket begränsade fördel skulle anordnas en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat. Det skulle skapas en kår av lagfartsvittnen, bestående av ett stort antal personer med olika yrkesutövning, vilka skulle komma att vid bevittnande av en köpehandling handla under tjänstemannaansvar med allt vad detta innebär. En stor mängd anmälningar skulle årligen expedieras med post till inskrivningsdomarna, hos vilka de skulle på något sätt ordnas eller registreras. Lagfartsvittnena skulle — i varje fall om de inte vore offentliga tjänstemän— erhålla visst arvode för sin medverkan, vilka betalningar måste kvitteras och bokföras.

I experternas yttrande konstateras att det föreslagna systemet skulle medföra åtskilligt arbete — inte minst för inskrivningsdomarna — och därjämte kostnader, säkerligen uppgående till miljonbelopp årligen. Därtill kommer det av utredningen själv påpekade besväret för kontrahenterna, något som inte skulle upphöra även om kretsen av lagfartsvittnen görs mycket vid. Man framhåller slutligen att den ökade betydelsen som lagfarten får enligt balken medför att det blir i köparens eget intresse att söka lagfart så tidigt som möjligt. Vanligen torde en köpare för närvarande dröja med att söka lagfart av det enkla skälet att han vill vänta så länge som möjligt med den utgift som lagfartsstämpeln innebär. Det synes därför enklare att framtvinga att lagfart söks i tid genom en regel om förhöjning av stämpelskatten, varvid ökningens storlek görs beroende av längden av den tid som försummelsen omfattar.

Remissyttrandena över jordabalksutredningens förslag. Endast tre remissinstanser har förklarat sig inte ha någon erinran mot utredningens förslag om lagfartsvittne, nämligen *överlantmätaren i Kronobergs län, magistraten i Östersund* och *fullmäktige i riksbanken*. Nästan samtliga övriga remissinstanser ställer sig mer eller mindre avvisande.

Många remissinstanser ifrågasätter huruvida det numera kan göras gällande att lagfartsskyldigheten eftersätts i sådan utsträckning att särskilda åtgärder är motiverade från statens sida. Lagfartsfrågan har enligt *Svea hovrätts* mening kommit i ett nytt läge genom upplåggandet av de nya fastighetsböckerna och den ökade reda i fastighetsförhållandena som vunnits därmed. Hovrätten betecknar lagfartsvittnesinstitutet som en extraordinär åtgärd, vilken otvivelaktigt skulle innebära en mängd arbete och en mängd skriverier av tvivelaktigt värde.

Kammarkollegiet, som anser att en undersökning bör kunna ge vissa upplysningar om det sätt varpå lagfartsplikten iakttas, framhåller att lagfarten har så stor praktisk betydelse att starka indicier måste förebringas för att man skall kunna anta — annat än möjligen för trakter med säregna fastighetsförhållanden — att underlåtenhet att söka lagfart är vanlig. Även *advokatsamfundet* ställer sig tveksamt till utredningens påstående att »väsentliga brister» föreligger vad beträffar lagfartspliktens fullgörande.

Ett mycket stort antal remissinstanser har utan närmare kommentarer anslutit sig till de skäl som åberopats av de experter i utredningen, vilka reserverat sig mot utredningens förslag. Till denna grupp hör — förutom Svea hovrätt och advokatsamfundet — bl. a. *stadsdomareföreningen, sparbanksföreningen, sparbankernas bank, jordbrukets bank, jordbrukskasseförbundet, hypoteksorganisationerna, försäkringsbolagens riksförbund, fastighetsägareförbundet* och *vattenkraftföreningen.*

Åtskilliga kritiska synpunkter av mera detaljbetonad karaktär framförs av *den nuvarande lagberedningen.* Beredningen befarar att lagfartsvittnenas journaler kommer att tjäna som upplysningskälla för bl. a. utmätningsmän och att detta kan vålla arbete och bekymmer. Registreringen av inkomna anmälningar hos inskrivningsdomaren betecknas som en »otacksam uppgift utan större nytta». Även inskrivningsdomaren kan komma att besväras av förfrågningar från utmätningsmän och andra. Beredningen framhåller också, att gällande regler för konkurrens mellan olika överlåtelser och upplåtelser bygger på ansökan om lagfart eller inteckning, varvid man utgår från att tidigare ingenting officiellt är känt för inskrivningsdomaren. Denna fiktion anses ej kunna upprätthållas om officiella rapporter samlas hos inskrivningsdomaren.

I några yttranden är utgångspunkten för den kritiska inställningen närmast den att lagfartsvittnena tillagts så begränsade uppgifter att institutet knappast fyller någon funktion. Uttalanden av denna innebörd återfinns

hos bl. a. *bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Kronobergs län* och *häradshövdingeföreningen.*

Ett av stämpelutredningen framlagt förslag om förhöjning av stämpelskatten i fall av för sent gjord ansökan om lagfart (SOU 1961: 37) utpekas av åtskilliga remissinstanser som ett alternativ till lösningen med ett kvalificerat köpevittne. *Svea hovrätt* ifrågasätter om det inte kan åläggas lokal skattemyndighet att lämna inskrivningsdomaren vissa underrättelser om förhållanden av intresse för kontrollen av att lagfartsskyldigheten fullgörs.

Lantmäteristyrelsen betonar starkt betydelsen av att fastighetsböckerna eller, med beredningens terminologi, grundböckerna snabbt, fullständigt och riktigt redovisar de föreliggande materiella rättsförhållandena. Styrelsen anför bl. a.

Självfallet måste ett grundbokssystem, som garanterar de antecknade rättsförvärvens materiella riktighet och tillerkänner de införda uppgifterna en mera fullständig grad av vitsord, bli mera kostnadskrävande och formbundet än ett system av den mera passiva typ, som föreligger enligt gällande rätt. En fullständig övergång till ett grundbokssystem av aktiv typ med utbyggd legalitetskontroll torde därför icke kunna komma i fråga för svensk rätts vidkommande. Däremot torde alla möjligheter till mera begränsade reformer i riktning mot ett stärkande av grundböckernas betydelse böra tillvaratas.

Det föreliggande lagförslaget innehåller också på flera punkter förslag av sådan innebörd, t. ex. de nya reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning (22 kap.), om hävd till fast egendom (20 kap. 2 §), om protokollsystemets avskaffande och grundboks vitsord i förhållande till de handlingar som legat till grund för verkställd inskrivning (23 kap. 8 §) samt om lagfartsvittne och sådant vittnes åligganden (4 kap. 1 och 3 §§). Enligt lantmäteristyrelsens mening finns det skäl att noga överväga om icke ytterligare åtgärder är tänkbara.

Konstruktionen med ett särskilt köpevittne som övervakare av att lagfartsplikten fullgörs måste enligt styrelsens mening bli betungande både för kontrahenterna i fastighetsaffärer och för de anmälningsskyldiga vittnena. Systemet skulle också medföra besvärande konsekvenser för lantmäteriet. Mot bakgrund av sin inställning till fastighetsböckernas uppgifter anser styrelsen att en närmare utredning bör övervägas. Frågekomplexet är enligt styrelsens mening av den betydelse, omfattning och svårighetsgrad att en utredning är motiverad. Styrelsen framlägger emellertid vissa förslag som syftar till en effektivare övervakning än den jordabalksutredningen föreslagit.

Ett av de förslag till lösningar som styrelsen framkastar innebär att ett köps giltighet görs beroende av att inskrivning sker inom viss tid. Som förebild åberopas bl. a. gällande lagstiftning om inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom. Styrelsen framhåller att vissa olägenheter skulle vara förenade med en regel av detta slag men att de till en del skulle kunna undanröjas och att de i övrigt ej skulle vara av större betydelse.

Såsom en mindre långtgående regel anvisas möjligheten att göra köpets giltighet beroende av att någon av parterna hos inskrivningsdomaren anmäler att en överlåtelse skett. Denna skulle sedan ha att på vanligt sätt tillse att lagfartsplikten fullgörs.

Tankegångar av liknande innebörd som de lantmäteristyrelsen utvecklat framförs av *rådmannen Arvidsson* vid magistraten i Malmö, *lantmätareföreningen* och *lantbruksnämnden i Norrbottens län.*

Av särskilt intresse är att *häradshövdingeföreningen,* som i sitt yttrande över lagberedningens förslag anslöt sig till tanken på införandet av institutet laga köpevittne, avstyrker utredningens förslag om lagfartsvittne. Föreningen anför bl. a.

Föreningen, som finner utredningens klargörande av köpevittnets kompetens värdefullt, har icke något att invända mot det sätt på vilket denna formella kompetens i och för sig preciserats. Det må emellertid framhållas, att om institutet laga köpevittne införes, så kommer dessa köpevittnens faktiska uppgifter och betydelse icke alls att begränsas av deras lagliga kompetens. I stor utsträckning kommer köpevittnena att fungera som fastighetsmäklare eller åtminstone som rådgivare i fråga om köpevillkoren. Ofta kommer de även att anmodas förrätta erforderliga boupptecknings och arvskiften samt skriva låne- och inteckningshandlingar. Det är dessa faktiska förhållanden man har att utgå ifrån, då man i olika hänseenden diskuterar köpevittnesinstitutet. Att endast räkna med köpevittnenas »exclusivt formella uppgifter» (SOU 1963: 55 s. 274) är enligt föreningens mening icke ett realistiskt betraktelsesätt, låt vara att köpevittnenas verkan på det materiella sammanhanget kan rent juridiskt sett betecknas som »överskottseffekter» (s. 272). Köpevittnenas faktiska möjligheter att förebygga uppkomsten av materiella oriktigheter, och omvänt risken för att olämpliga köpevittnen åstadkommer sådana oriktigheter utgör för föreningen, i motsats till utredningen, en högst reell bevekelsegrund till förmån för att ett kvalificerat vittne medverkar vid tillkomsten av överlåtelsehandlingen. Men då lägges betoning och allvar på kravet att köpevittnet skall vara kvalificerat. Vad nu anförts hindrar icke att föreningen delar utredningens åsikt att värdet av en förbättrad lagfartskontroll i och för sig är ett starkt argument för anordningen med ett kvalificerat köpevittne.

Enligt föreningens mening kan ifrågasättas om icke jordabalksutredningen genom sitt förslag så väsentligt avvikit från grundtankarna i 1947 och 1960 års förslag, att institutet laga köpevittne förlorat värde och mening. Med den av utredningen föreslagna ordningen kan, uttalar föreningen, inskrivningsdomaren omöjligen påläggas någon skyldighet att ex officio kontrollera, huruvida de personer som bevittnat ingivna köpehandlingar är behöriga lagfartsvittnen. Om utredningens förslag följs, kommer risken för att lagfart beviljas på ogiltiga fångeshandlingar att öka och någon som helst övervakning eller kontroll av att lagfartsvittnena fullgör sin anmälningsskyldighet kan inte ske. Tjänstemannaansvaret skulle bli en ren fiktion.

Den av utredningen föreslagna ordningen skulle, anser föreningen, ej i

avsedd utsträckning förbättra lagfartskontrollen utan i stället innebära en irriterande ogiltighetsgrund. Förslaget bör därför ej genomföras. Lagfartskontrollen föreslås i stället skärpt genom en årlig jämförelse mellan fastighetslängd och fastighetsbok. Dessutom föreslås en skärpning av stämpelskatten vid underlåtenhet att söka lagfart i rätt tid.

Departementschefen. 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.

Ett förslag om att ett av myndighet utsett köpevittne skall medverka vid köpehandlingens undertecknande och därefter anmäla överlåtelsen till den övervakande myndigheten, framlades första gången av jordabalkskommissionen år 1921. Tanken var att motverka en osund utveckling på fastighetsmarknaden och främja en statlig kontroll över fastighetsöverlåtelser samt att skapa förutsättningar för ett tillförlitligt fastighetsbokssystem.

Lagberedningens förslag bygger i princip på jordabalkskommissionens regler. Ett av vittnena vid fastighetsköp skall vara behörigt s. k. laga köpevittne. Vem som kan anlitas som sådant vittne anges i en följande paragraf under det att närmare föreskrifter om laga köpevittnes åligganden och rätt till ersättning förutsätts komma att meddelas av Kungl. Maj:t. En sträng regel för avtalets bestyrkande är enligt beredningens mening påkallad med hänsyn till den föreslagna utvidgningen av lagfartens rättsverkningar. Köpet bör slutas under former som verkligen är ägnade att förebygga att ogiltiga förvärv inskrivs. Formregeln bör samtidigt utformas så, att den blir en garanti för att lagfartsplikten fullgörs. I övrigt uttalar sig beredningen inte närmare om laga köpevittnets åligganden.

Vid remissbehandlingen av beredningens förslag framhöll flera instanser att osäkerhet rådde om laga köpevittnets uppgifter. Frågan ställdes om avsikten var att tilldela vittnet andra uppgifter än att bestyrka parternas namnteckningar och anmäla överlåtelsen till inskrivningsdomaren som ett led i övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande. Man ifrågasatte

om några allvarliga missförhållanden verkligen existerar på fastighetsmarknaden, och menade att det i varje fall var ovisst om det föreslagna vittnesinstitutet skulle bidra till att skapa större ordning och trygghet. Dessutom framhölls att allmänheten skulle vållas besvär och kostnader genom en regel som innebar att man nödgades anlita ett laga köpevittne.

Jordabalksutredningen, som med anledning av remisskritiken omprövat beredningens förslag, vidhåller kravet på medverkan av ett kvalificerat vittne. Vittnets uppgifter bör enligt utredningens mening begränsas till bevittning av parternas underskrifter samt anmälan till inskrivningsdomaren att köp kommit till stånd. För att motverka de påtalade praktiska olägenheterna med vittnesinstitutet föreslår utredningen att kretsen av vittnen görs vidare än lagberedningen tänkt sig. Med hänsyn till vittnets uppgifter föreslås, att vittnet skall benämnas lagfartsvittne.

Flertalet av utredningens experter har anmält avvikande uppfattning. Önskvärdheten av att effektivisera kontrollen över att lagfartsskyldigheten fullgörs är enligt deras mening ej nog för att anordna en tämligen vidlyftig byråkratisk apparat, som skulle bli kostsam och betungande. Denna uppfattning har vunnit stark anslutning i remissyttrandena. Man har ifrågasatt om det i någon större utsträckning förekommer att lagfart inte söks och har framhållit att lagfartsvittnet tilldelats så begränsade uppgifter, att det inte fyller någon väsentlig funktion. Bland mera speciella påpekanden kan nämnas att lantmäteristyrelsen ansett institutet medföra besvärande konsekvenser för lantmäteriet.

Det är givetvis av vikt att lagfartsplikten fullgörs. Särskilt blir detta förhållandet med hänsyn till den ökade betydelse som lagfarten tillmäts enligt jordabalksförslaget. Lagfartens rättsverkningar är emellertid väsentligen av sådan art att det ligger i köparens eget intresse att erhålla lagfart. En förbättrad lagfartskontroll i fråga om överlåtelser blir också av begränsad betydelse för fastighetsböckernas tillförlitlighet så länge inte en motsvarande kontroll ordnas för andra fång, främst sådana av familjerättslig karaktär.

Även med tillbörligt hänsynstagande till det önskvärda i en effektiv lagfartskontroll vid köp möter starka betänkligheter mot det föreslagna vittnesinstitutet. Parterna kommer att åsamkas inte obetydliga besvär och kostnader och det föreslagna formkravet måste anses bli ett i förhållande till den uppnådda fördelen alltför tyngande band på omsättningen. Därtill kommer den av lagberedningen hävdade konsekvensen att även annullering av köpeavtal måste ske med iakttagande av formkravet. Jag finner inte tillräckliga skäl föreligga att införa ett formkrav med en för rådande rättsuppfattning så främmande innebörd och verkan. Förslaget om medverkan vid köp av ett kvalificerat vittne har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

Vid remissbehandlingen har vissa alternativ till instituten laga köpevitt-

ne och lagfartsvittne antytts. Vad som för fastighetsköpets vidkommande är av särskilt intresse är förslaget om en ogiltighetspåföljd vid försummelse att söka lagfart inom föreskriven tid. Om lagfartsskyldighetens fullgörande görs till ett formkrav, möter i och för sig inte hinder att låta en ogiltighetspåföljd inträda vid åsidosättande av denna skyldighet. En sådan anordning, som blir konsekvent genomförd i ett s. k. notariatsystem enligt vilket köpet kommer till stånd inför den registrerande myndigheten, möter emellertid starka betänkligheter, särskilt med hänsyn till att den radikalt bryter med svensk rättstradition på detta område. Vissa andra tänkbara möjligheter att kontrollera att lagfartsskyldigheten fullgörs eller att förmå köpare att i tid söka lagfart kommer att behandlas i kapitlet om lagfart (20 kap.).

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 solennitetsvittnen, dvs. köpets giltighet måste göras beroende av att den i lag föreskrivna vittnesformen anlitades. 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.

Det kan ha sitt intresse att här något granska vissa andra fall där ett vittneskrav är föreskrivet.

Testamentsvittnen är i gällande rätt solennitetsvittnen. Här gör sig de nyss antydda syftena med en formföreskrift gällande. Viktigare synes dock vara att ett testamente skall bli verksamt först efter testators död, varför

säkrandet av bevisningen angående testamentets tillkomst kräver särskilt beaktande. Den som utfärdat handlingen kan ju inte längre själv höras.

I fråga om andra rättshandlingar för vilka krav på bevittning uppställs i gällande rätt är innebörden av vittneskravet ofta oklar. I den mån en solennitetsregel alltjämt upprätthålls, synes man i praxis, i vart fall när det gäller vittnespåskrifternas tillkomst, inte ställa särskilt stränga krav. I brist på belysande rättsfall är det dock svårt att säga vilken betydelse man tillmäter vittnena i olika fall.

Äktenskapsförordet är en av de rättshandlingar beträffande vilka innebörden av vittneskravet är osäker. Familjerättskommittén kommer in på frågan i sitt betänkande Äktenskapsrätt (SOU 1964: 34—35). Kommittén föreslår en skärpning av vittneskravet för äktenskapsförord. Förslaget innebär att notarius publicus skall medverka vid förordets upprättande. Kommittén tycker sig ha funnit att utvecklingen i rättspraxis i betydande mån har reducerat formkravets funktion att förebygga förhastade steg och obehöriga påtryckningar. Någon motsvarande skärpning av formkravet vid arvskifte och bodelning har kommittén däremot ej funnit skäl att föreslå. Vid dessa rättshandlingar är parterna enligt kommitténs mening på ett helt annat sätt än i fråga om äktenskapsförord inställda på att tillvarata sina intressen, och formkravet har därför ej samma funktion att fylla.

Vad familjerättskommittén sålunda anfört om vittneskravets funktion vid å ena sidan äktenskapsförord och å andra sidan arvskifte och bodelning äger enligt min mening tillämpning också i andra fall. Vittneskravet vid gåva från annan än make och vid köp behöver t. ex. inte bedömas på samma sätt som vid äktenskapsförord. Vid såväl äktenskapsförord som testamente finns dessutom regler som automatiskt blir tillämpliga om rättshandlingen drabbas av ogiltighet, i förra fallet giftermålsbalkens regler om makars egendom och i det senare reglerna i ärvdabalken om arv eller, vid partiell ogiltighet, om testamentes tolkning. Annorlunda ställer sig vittneskravet vid bodelning och arvskifte.

Dessa antydningar om innebörden av vittneskravet beträffande skilda rättshandlingar torde visa att det inte är nödvändigt att ge ett lagstadgat vittneskrav samma innebörd över hela linjen. För vissa rättshandlingar kan det av olika skäl vara motiverat att konsekvent upprätthålla vittneskravet som en förutsättning för rättshandlingens giltighet. Till denna kategori hör testamente och äktenskapsförord. Beträffande andra rättshandlingar åter kan det te sig mindre lämpligt med en sådan sträng regel, därför att man vill undvika att av rent formella skäl underkänna en rättshandling som materiellt sett är oklanderlig. Utvecklingen i rättspraxis ger enligt min uppfattning starkt stöd för att fastighetsköpet bör hänföras till denna senare kategori, om krav på vittnen över huvud taget uppställs. Anledningen till att praxis frångått uppfattningen av vittnena vid fastighetsköp som solennitetsvittnen, är nämligen att man velat undvika det stötande i

att en part, som ostridigt undertecknat köpehandlingen och inte rest annan invändning mot köpet, äger göra gällande en brist i bevittnandet för att komma ifrån avtalet.

En regel om solennitetsvittnen har en avgjord förtjänst: den är klar och entydig. Utan vittnen är köpet obetingat ogiltigt. När regeln övergavs var det i första hand i sådana fall när mot köpet åberopades att ett av vittnena varit jävigt. De i äldre rätt mycket omfattande vittnesjäven har numera upphört och efterträtts av föreskrifterna i lagen med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar. Numera är därför risken för vittnesjäv inte så påtaglig. Kvar står dock obenägenheten i praxis att godta enbart en invändning om brist i formen.

En regel om solennitetsvittnen får sin största betydelse om man, såsom i lagberedningens förslag, kräver samtidig underskrift av parter och vittnen. Vittnena kan då bäst fylla de syften som är förbundna med ett formkrav. Lagberedningens förslag medger emellertid att parterna också kan vidkännas sina underskrifter i närvaro av två vittnen. Redan häri ligger en försvagning av regeln, i vart fall i vad avser möjligheten för vittnena att motverka vissa materiella ogiltighetsanledningar. Sedan kravet på samtidighet utgått kan man fråga sig om vittnena i praktiken kommer att få annan uppgift vid köpet än den som jordabalksutredningen angett för lagfartsvittnet, nämligen att bestyrka parternas namnteckningar. Frågan är om man för detta ändamål behöver en regel om solennitetsvittnen.

I lagberedningens förslag finns inte någon uttrycklig föreskrift om verkan av att köpehandling ej blivit vederbörligen bevittnad. Av lagfartskapitlet framgår emellertid att ansökan om lagfart skall avslås om fångeshandlingen ej är så upprättad som lag föreskriver. Även enligt gällande rätt skall lagfartsansökan avslås om fångeshandlingen ej blivit bevittnad. Härav följer dock inte att köpet behöver vara ogiltigt. Att särskilda regler gäller för att lagfart skall meddelas är naturligt med hänsyn till den summariska prövningen hos inskrivningsdomaren. Man kan därför inte säga att lagfarandet kräver att vittneskravet görs till en formföreskrift.

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 vittnespåskrifter skall i och för sig inte medföra att köpet blir ogiltigt. Uppstår tvist, skall bevisning om köpets tillkomst fritt få föras.

Även om en obevittnad köpehandling anses fullt giltig, kan det vara motiverat att kräva bevittning som förutsättning för att lagfart skall få beviljas. Den summariska prövningen hos inskrivningsdomaren kräver nämligen enkla regler och det måste anses mindre lämpligt att inskrivningsdomaren skall behöva ingå på prövning av en obevittnad köpehandlings giltighet. Det bör vara äktheten hos säljarens underskrift som på detta sätt skall styrkas i lagfartsärendet. Någon anledning att fordra att också köparens underskrift bevittnats kan jag däremot inte finna. I regel torde köparen själv eller ombud för honom söka lagfart. Har köparens underskrift tillkommit på obehörigt sätt och lagfart meddelats för honom, innebär ju detta inte alls samma risker för köparen som säljaren löper i den omvända situationen.

Det kan ha sitt intresse att konstatera att införandet av en vittnesregel med den nu antydda innebörden — där den praktiska betydelsen av att bevittning sker visar sig vid lagfarandet av köpet — innebär en tillbakagång till 1909 års jordabalksförslag.

I enlighet med dessa överväganden föreslår jag att i detta kapitel tas upp en regel att säljarens underskrift på köpehandlingen bör vara styrkt av två vittnen. Med hänsyn till att vittnesregeln inte utgör en ovillkorlig formföreskrift har den fått sin plats i en särskild paragraf (2 §).

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. De skäl som talar för en sådan anordning kommer jag att närmare utveckla vid 20 kap. i departementsförslaget. I 2 § andra stycket i förevarande kapitel har upptagits en hänvisning till lagfartskapitlet.

Formkravet beträffande köpevillkor

Gällande rätt. Kravet på skriftlig form gäller i princip avtalet i dess helhet, alltså även köpevillkoren. Köpehandlingen skall följaktligen innehålla inte bara villkor som är av betydelse för äganderättens övergång utan alla de villkor som parterna enat sig om. Ett dylikt totalt formkrav har emellertid visat sig svårt att upprätthålla i praxis. Som exempel kan nämnas att muntligt avtal om annan köpeskilling än den i köpehandlingen angivna godtagits (NJA 1921 s. 636). Genom muntlig överenskommelse har också byggnad på försåld fastighet med bindande verkan kunnat undantas vid överlåtelse av fastigheten (SvJT 1940 rf. s. 55 och 1948 s. 656). Förbehåll angående beståndet av till tredje man upplåten begränsad sakrätt och åtagande från säljarens sida att utföra vissa arbetsprestationer på fastigheten har vidare ansetts bindande, fastän förbehållet eller åtagandet inte intagits i köpehandlingen (NJA 1914 s. 70 och 1936 A 207). Även i andra situationer synes tveksamt om kravet på skriftlighet i praxis iakttas så strängt som borde följa av ett totalt formkrav (se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 116).

Lagberedningen. Efter att ha konstaterat att den skriftliga formen inte bara bör utgöra förutsättning för vinnande av lagfart utan liksom hittills vara ett oeftergivligt villkor för köpets giltighet anför beredningen.

Ett särskilt spörsmål är huruvida skriftlighetskravet — såsom i 1909 års förslag — bör inskränkas till att avse själva överlåtelseförklaringen och de utfästelser som äro av betydelse för äganderättens övergång, medan andra med köpet sammanhängande åtaganden skola kunna ske muntligen. Det kan förefalla alltför strängt att underkänna giltigheten av ett muntligt köpevillkor, när detta i det särskilda fallet kunnat styrkas i rättegång. Å andra sidan är det av vikt att kontrahenternas rättigheter och skyldigheter bli så klart fixerade som möjligt. I fastighetsköpets natur ligger att avtalet ofta föregås av långvariga överläggningar rörande kontrahenternas åtaganden i samband med köpet; den skriftliga formen är påkallad för att fastslå den slutliga innebörden av de olika köpevillkoren och göra parternas mellanhavanden otvetydiga. Ett dylikt formkrav, som beträffande det allmänna varuutbytet skulle te sig onödigt tyngande, är i fråga om fastighetshandeln med dess mindre rörliga karaktär förenat med väsentliga fördelar. Därtill kommer, att det med hänsyn till den fasta egendomens nationalekonomiska betydelse är från allmän synpunkt av intresse, att de olika köpevillkoren äro tillgängliga och synbara. Beredningen har därför icke ansett skäl föreligga att frångå den nu tillämpade regeln att avtalet i dess helhet skall upprättas i skriftlig form utan föreslår att köpevillkor, som ej intages i köpehandlingen, skall vara utan verkan.

En föreskrift om att köpevillkoren skall uttömmande anges i köpehandlingen får dock enligt beredningen ej tolkas så bokstavligt att omständigheter i samband med köpet, vilka inte framgår av handlingen, saknar all

betydelse. Beredningen anser emellertid att några bestämmelser i detta ämne ej bör meddelas. I stället bör det överlämnas åt domstolarna att liksom hittills pröva i vad mån fastighetsköpets formbundenhet inverkar vid tillämpningen av allmänna grundsatser om avtal.

Remissyttrandena. *Industriförbundet* anser att bestämmelsen att köpevillkor, som ej intagits i köpehandlingen, skall vara utan verkan är för sträng.

Departementschefen. 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.

Såsom framgår av den nyss lämnade redogörelsen för gällande rätt torde beredningen inte ha stöd i rättspraxis för sin uppfattning. Sedan beredningens betänkande från år 1947 framlades har nu berörda problem rönt en ingående behandling i numera juris professorn Lennart Vahléns år 1951 framlagda avhandling, »Formkravet vid fastighetsköp». Vahlén säger sig ha funnit att det varit svårt att i rättstillämpningen strängt hålla fast vid en princip om fastighetsköpets totala formbundenhet. Formkravet omfattar således enligt härskande tolkning i rättspraxis inte alla avtalsbestämmelser i egentlig mening och inte heller alla i anslutning till köpet ingångna biavtal. Man torde enligt Vahlén med någon säkerhet kunna säga att formkravet fortfarande upprätthålls bara i fråga om de med hänsyn till lagfarten viktigaste momenten i säljarens överlåtelseförklaring och beträffande utfästelser från säljarens sida angående fastighetens storlek och beskaffenhet m. m. Omvänt kan med säkerhet sägas att formkravet för närvarande inte anses omfatta sidoavtal om äganderätt till lös egendom, avtal om annan köpeskilling än den i köpehandlingen upptagna, förbehåll om bestånd av tidigare upplåten nyttjanderätt och vissa avtal om återgång av köp. I några fall har man enligt Vahlén gått ännu längre i uppgivandet av formkravet.

När det gäller att söka förklaringen till att ett totalt formkrav sålunda inte upprätthållits i senare rättspraxis, kan man peka på flera faktorer av större eller mindre betydelse. Den fria bevisprövningen och därmed en ganska fri tolkning av köpehandlingar kan ha haft ett inflytande i riktning mot att domstolarna känt sig mindre bundna av köpehandlingarnas lydelse. Härtill kommer en tydlig benägenhet hos domstolarna att lägga ökad vikt vid billighetssynpunkter. När ett formlöst biavtal i det särskilda fallet blivit behörigen styrkt har domstolarna på senare tid tydligen som regel inte velat

tillmäta de allmänna fördelarna av formkravets upprätthållande större betydelse än nackdelarna i det enskilda fallet för endera parten av att det formlösa sidoavtalet underkänns.

När det nu gäller att ta ställning till formkravets innebörd finner jag det svårt att bortse från den antydda utvecklingen i rättspraxis. Det möter onekligen betänkligheter att uppställa ett formkrav som redan i nuvarande praxis visat sig svårt att upprätthålla. Vad lagberedningen anfört om önskvärdheten 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. I den mån en fastighet ingår i en dylik överlåtelse kan köpehandlingen — trots att fastigheten kanske representerar en mycket ringa del av värdet — till följd av ett totalt formkrav komma att belastas med alla villkor för överlåtelsen. En sådan följd av formkravet måste anses tyngande. Det kan vidare i fråga om många köpevillkor knappast påstås att det från allmän synpunkt skulle vara av intresse att de alltid får inflyta i köpehandlingen.

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 ytterlighet, 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, dvs. 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 säl-

jaren 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.

Ett av säljaren uppställt förbehåll att han ej skall stå hemul är av betydelse inte bara i förhållandet parterna emellan. Genom förbehållet blir säljaren fri från hemulsansvar även i förhållande till blivande köpare av fastigheten. Från bevissynpunkt synes det därför lämpligt att förbehållet tas in i köpehandlingen.

En särskild typ av köpevillkor som till följd av kravet på skriftlighet bör ges publicitet är sådana förbehåll som i något hänseende inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten, vare sig genom överlåtelse eller genom upplåtelse av begränsade sakrätter. De regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning som jag kommer att föreslå torde medföra att ett sådant förbehåll lätt blir verkningslöst om det inte tagits in i köpehandlingen och antecknats i fastighetsboken (jfr 18: 8). Det synes därför lämpligt att förbehållet, såsom i gällande rätt, för sin giltighet görs beroende av att det tas med i köpehandlingen.

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.

Att andra villkor än de sålunda i lag uppräknade ej nödvändigtvis behöver tas in i köpehandlingen medför naturligtvis inte att det är helt utan betydelse om så sker. Köpehandlingen blir helt naturligt oftast det viktigaste beviset om vad som avtalats. Det kan följaktligen fortfarande vara av värde för parterna att andra villkor än de särskilt angivna inflyter i köpehandlingen.

Formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar

Inledning. För att ett giltigt köp skall föreligga måste en köpehandling ha upprättats som uppfyller formkravet. Vilken formell utformning innehållet i handlingen getts eller hur denna betecknats är utan betydelse, bara minimikraven för köp är uppfyllda. Framgår ej annat av handlingen än att säljaren definitivt avhänt sig fastigheten till köparen, kan denne få lagfart på sitt förvärv och därmed full förfoganderätt över fastigheten. Om köparens rätt till fastigheten enligt handlingen gjorts beroende av visst villkor, erfordras inte enbart på grund därav att ytterligare någon köpehandling upprättas. Köparen har att på annat sätt i lagfartsärendet styrka att vill-

koret uppfyllts. Intet hindrar emellertid parterna från att upprätta ytterligare en fångeshandling, vari det ifrågavarande villkoret inte längre tas upp. Detta får den betydelsen att köparen då kan få lagfart på fastigheten genom att förete enbart den sist upprättade handlingen. Det nu beskrivna förfarandet görs ofta obligatoriskt på så sätt att i köpehandlingen föreskrivs, att ytterligare köpehandling skall upprättas när visst villkor uppfyllts. Detta bruk av dubbla köpehandlingar förekommer f. n. vanligen i den formen att parterna först skriver en såsom köpekontrakt betecknad handling, som innehåller alla avtalsvillkoren, samt att säljaren därefter — när köpeskillingen erlagts eller annat villkor uppfyllts — utfärdar den för lagfarten erforderliga handlingen, som i regel kallas köpebrev. Köpebrevet brukar vanligen innehålla — förutom uppgift om fastigheten, parternas namn och köpeskillingen — säljarens kvittering av köpeskillingen samt förklaring att fastigheten överlåts på köparen.

Bruket av dubbla köpehandlingar synes ha varit ganska vanligt förekommande sedan slutet av 1700-talet. Rent praktiskt har det den betydelsen att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan förmå köparen att fullgöra sina åtaganden enligt kontraktet. Oftast avhänder sig säljaren fastigheten definitivt först genom utfärdandet av köpebrevet. Med företeende av köpekontraktet kan köparen endast erhålla vilande lagfart. Eftersom skyldigheten att söka lagfart enligt gällande rätt anses inträda först när köpet blivit fullbordat, har köpebrevet kommit att utgöra det i praktiken viktigaste dokumentet i lagfartsärendet. Köpebrevet uppfyller ju vanligen formkravet enligt gällande rätt, där som tidigare nämnts enbart säljarens underskrift krävs på fångeshandlingen. Om köpebrevet inte hänvisar till någon tidigare köpehandling, kan lagfart därför meddelas på grundval av köpebrevet. Köpebrevet utgör emellertid i enlighet med sitt vanliga innehåll bara ett bevis om att köpeskillingen erlagts. Säljaren torde därför enligt gällande rätt i princip vara oförhindrad att göra gällande annat i den grundläggande fångeshandlingen intaget hävningsförbehåll, fastän köparen fått lagfart på ett därefter utfärdat köpebrev.

Även om det nu beskrivna förfarandet är mycket vanligt finns det fall där enbart en handling upprättas och benämns köpebrev. Att en såsom köpebrev betecknad handling lagts till grund för lagfarten betyder alltså inte med nödvändighet att parterna också har upprättat ett köpekontrakt eller annan sådan handling. Förfarandet med en enda köpehandling som får köpebrevets form och innehåll torde vara mycket vanligt vid okomplicerade fastighetsöverlåtelser.

Lagberedningen. Beredningen anser att regeln om att också köparen skall underteckna köpehandlingen bör modifieras med hänsyn till rådande sedvänja att upprätta dubbla köpehandlingar. Redan genom köpekontraktet sker en bindande överlåtelse. Köpebrevet har i realiteten närmast karaktä-

ren av kvitto på köpeskillingen eller bevis om att ett i kontraktet upptaget villkor blivit fullgjort. Beredningen anser det därför vara ett opåkallat ingrepp i en gammal sedvänja att för framtiden fordra köparens underskrift också på köpebrevet. Detta skulle ibland kunna leda till obilliga resultat. För köpets giltighet bör det därför vara tillräckligt att enbart köpekontraktet underskrivs av båda kontrahenterna. Samma skäl som talar för att inte fordra köparens underskrift på köpebrevet, anser beredningen också tala för att slopa kravet på bevittning av köpebrevet.

Skyldigheten att söka lagfart på fånget skall enligt beredningens förslag i princip inträda redan vid köpekontraktets upprättande. Även om köpet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande skall lagfartsskyldigheten — i motsats till gällande rätt — räknas från kontraktets och inte från köpebrevets dag.

Lagberedningen ger i 4 kap. ytterligare två regler som angår köpebrev. I 5 § ges en tolkningsregel för fall när det i köpehandlingen föreskrivs, att särskilt köpebrev skall utfärdas. En sådan föreskrift skall anses innebära att köpeskillingens erläggande gjorts till villkor för överlåtelsen. I 6 § uppmärksammas det fall att överlåtelsen enligt köpehandlingen är beroende av villkor och att särskilt köpebrev utfärdas. Köparens rätt skall då ej vidare bero av villkoret, om det inte upptagits i köpebrevet. Önskar säljaren att köpets fullbordan eller bestånd fortfarande skall bero av något i köpekontraktet intaget villkor, måste han alltså upprepa villkoret i köpebrevet eller genom tydlig hänvisning däri till kontraktets bestämmelser låta förstå att villkoret fortfarande skall gälla.

Departementschefen. Bruket att upprätta dubbla handlingar — vanligen köpekontrakt och köpebrev — fyller väsentligen det syftet att säljaren genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan förhindra att köparen erhåller lagfart och fritt får förfoga över fastigheten, innan han erlagt köpeskillingen eller fullgjort annat åtagande enligt kontraktet. Trots att köpekontraktet rättsligt sett utgör den grundläggande handlingen torde kontrahenterna ofta i köpebrevet se mera än bara ett kvitto på köpeskillingen eller ett erkännande av att visst villkor uppfyllts. Det lär t. ex. inte vara ovanligt att formbrist föreligger i fråga om köpekontraktet, medan däremot köpebrevet i regel torde ha upprättats med iakttagande av formkravet. Parterna lägger stor vikt vid att säljaren genom utfärdande av köpebrevet definitivt avhänder sig fastigheten och köpebrevet får som jag redan framhållit ofta ensamt utgöra fångeshandling i lagfartsärendet.

Med den skärpning av formkravet vid fastighetsköp som lagberedningen föreslår har beredningen anledning att särskilt överväga räckvidden av formkravet vid bruket av dubbla köpehandlingar. Eftersom beredningen emellertid i lagfartsfrågan stannar för att låta skyldigheten att söka lagfart inträda redan när köpekontrakt upprättats, är det naturligt att bered-

ningen inte vill låta formkravet obetingat gälla också köpebrevet. Att köpebrevet skall utfärdas t. ex. under medverkan av ett kvalificerat vittne är under sådana förhållanden enbart betungande. Vittnet har ju enligt beredningens konstruktion redan medverkat vid upprättandet av kontraktet och anmält överlåtelsen till inskrivningsdomaren. Vanligen bör köparen redan ha sökt lagfart med företeende av kontraktet och fått ansökan härom förklarad vilande vid den tidpunkt då säljaren har att utfärda köpebrev. Genom köpebrevet erkänner säljaren bara att köpeskillingen erlagts eller annat villkor för köpet uppfyllts. Både kravet på köparens underskrift och vittneskravet bör därför enligt beredningens mening helt kunna efterges i fråga om köpebrevet. När det åter gäller köpevillkoren är det väl förenligt med köpebrevets nyss angivna funktion att villkor varav förvärvet är beroende måste tas upp också i köpebrevet, om förvärvet fortfarande skall bero av villkoret.

Vissa av skälen för lagberedningens ståndpunkt finns inte kvar beroende på olika ställningstaganden i departementsförslaget. Kravet på kvalificerat köpevittne och regeln om vittnets skyldighet att underrätta inskrivningsdomaren har sålunda utgått. Och som jag närmare kommer att utveckla i anslutning till lagfartskapitlet har skyldigheten att söka lagfart knutits till den tidpunkt när köpet blivit definitivt. I den nya situation som uppkommit kan det diskuteras att helt förbjuda bruket att upprätta dubbla köpehandlingar. Säljarens intresse att hindra att köparen får lagfart innan han erlagt köpeskillingen eller fullgjort andra åtaganden kan tillgodoses på annat sätt. Men sedvänjan med de dubbla köpehandlingarna har blivit så utbredd och fått sådan fasthet att den enligt min mening fortfarande bör tillåtas. Inte heller bör dubbla köpehandlingar göras obligatoriska. Liksom hittills bör lagfart kunna erhållas även om bara en köpehandling föreligger och detta oavsett om handlingen betecknats som köpekontrakt eller köpebrev eller på annat sätt. Det är självklart att denna handling måste uppfylla formkraven. En praktisk konsekvens av denna ståndpunkt är att lagfart kan erhållas på endast en köpehandling även när dubbla — eller flera — handlingar upprättats. Men en förutsättning härför är, utom att handlingen uppfyller formkravet, att den inte hänvisar till annan handling på sådant sätt att den andra handlingen blir att anse som en bilaga. Det vanligaste fallet blir sannolikt liksom hittills att lagfart söks med företeende av enbart köpebrevet. Den lättnad som ett sådant förfarande innebär såväl för parterna som för inskrivningsmyndigheten är uppenbar.

Om lagfart söks på köpebrevet och köpekontraktet innehåller villkor varav förvärvet gjorts beroende samt avsikten är att förvärvet skall bero av villkoret även efter köpebrevets utfärdande, måste villkoret inflyta också i köpebrevet. Part skulle annars kunna göra villkoret gällande utan hinder av meddelad lagfart. Vad övriga köpevillkor beträffar synes något allmänt intresse inte kräva att de måste tas upp även i köpebrevet. Några av dem blir

emellertid i praktiken utan verkan om de inte antecknas i fastighetsboken, t. ex. villkor som inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten. I dessa fall ligger det i säljarens intresse att antingen ta in det i köpebrevet eller genom hänvisning i detta till köpekontraktet liksom enligt gällande rätt uppnå att kontraktet företes i lagfartsärendet.

SPECIALMOTIVERING

Köpets form och villkor vid köp

1—6 §§.

I beredningens och utredningens förslag behandlas formkravet vid fastighetsköp i de tre första paragraferna under rubriken »Om köpets form». Härefter följer ett antal paragrafer, som innehåller bestämmelser om sådana villkor i köpeavtalet varav förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende (4—6 §§) samt om s. k. legala villkor (7—9 §§). Som gemensam rubrik används »Om villkorligt köp». Genom bestämmelserna om legala villkor har köp av område av fastighet eller andel däri gjorts beroende av att fastighetsbildning enligt köpeavtalet kommer till stånd. Som framgår redan av beteckningen utgör dessa villkor inte avtalsvillkor i egentlig bemärkelse utan vissa generellt gällande förutsättningar för köpets bestånd. Eftersom det från systematisk synpunkt synts lämpligare att såsom villkorligt köp rubricera endast avtalsmässigt villkorat köp, har i departementsförslaget de legala villkoren upptagits under den särskilda rubriken »Köp av del av fastighet».

Kravet på skriftlig form har, som jag redan anfört, getts en annan innebörd i departementsförslaget än i beredningens och utredningens förslag. Bl. a. har skriftlighetskravet begränsats till vissa angivna typer av villkor. Redan vid behandlingen av formkravet måste därför villkoren uppmärksammas och skillnad göras mellan olika villkor allteftersom de måste tas in i köpehandlingen eller kan avtalas muntligen. Under sådana förhållanden har det förefallit naturligt att sammanföra bestämmelserna om formkravet med villkorsreglerna under en gemensam rubrik, som fått lydelsen »Köpets form och villkor vid köp».

1 §.

I paragrafen anges vilka minimikrav som gäller för att ett giltigt köp skall anses ha kommit till stånd.

Departementschefen. Som jag nyss anförde föreslås inte i departementsförslaget att köp av fast egendom i sin helhet skall vara underkastat kravet på skriftlig form. I stället har den metoden valts att i lagtexten anges vilka

delar av avtalsinnehållet som skall omfattas av formkravet. I förevarande paragraf ges de grundläggande bestämmelserna härom.

I första stycket föreskrivs skriftlig form för köpet. Vidare uppställs kravet att båda parterna skall underteckna köpehandlingen. Dessutom anges de minimikrav på en köpehandling som jag enligt det förut anförda funnit böra uppställas. Säljarens viljeförklaring — att han överlåter fastigheten till köparen — bör komma till klart uttryck. Detsamma gäller vem som är säljare resp. köpare, vilken fasta egendom som köpet omfattar samt köpeskillingen. Dessa uppgifter är av betydelse för lagfarten. Köpeskillingen kan därvid komma att ligga till grund för stämpelbeskattningen, nämligen om den överstiger taxeringsvärdet eller det värde som inskrivningsdomaren fastställer för egendomen om den inte åsatts taxeringsvärde. I regel erbjuder väl bestämmandet av köpeskillingens belopp inte några svårigheter. Ibland kan det dock råda tvekan, såsom när köparen utfäst sig att erlägga visst ytterligare belopp under något mer eller mindre osäkert framtida villkor. Det lär t. ex. förekomma att köpare av mark för bostadsbebyggelse får förbinda sig att erlägga ytterligare belopp för den händelse han låter bebygga fastigheten utöver en viss angiven grad. Dessa och liknande spörsmål vid bestämmande av köpeskillingens storlek är emellertid närmast av skatterättslig natur. Någon anledning att i balken ta upp en regel om att köpeskillingen skall vara bestämd på visst sätt finner jag inte föreligga.

I beredningens förslag finns inte någon bestämmelse i förevarande kapitel som reglerar verkan av att formkravet åsidosatts i vidare mån än att det föreskrivs att köpevillkor som inte intagits i köpehandlingen skall vara utan verkan. Av lagfartskapitlet följer däremot att ansökan om lagfart skall avslås om fångeshandlingen inte är så upprättad som lag föreskriver. Med anledning av de ändringar i fråga om formkravet som vidtagits i departementsförslaget har jag funnit det önskvärt att i andra stycket ta upp en uttrycklig bestämmelse av innebörd att köp, som inte uppfyller de i första stycket angivna bestämmelserna, är ogiltigt.

Om inte minimikraven är helt uppfyllda föreligger inte något giltigt köp. Har någon av de i första stycket angivna uppgifterna tillkommit för skens skull, torde uppgiften inte vara bindande i förhållandet parterna emellan och vad som avtalats muntligen eller på annat sätt i ett biavtal lär inte heller kunna intolkas i köpehandlingen. I sådant fall saknar köpehandlingen en typklausul och köpet är då ogiltigt. Läget torde vara detsamma i gällande rätt såvitt avser uppgift i biavtal att annan person skall vara den verklige köparen eller att försäljningen skall avse en annan fastighet än den uppgivna. När det gäller uppgift om köpeskillingen har man emellertid i praxis godtagit sidoöverenskommelse om annan köpeskilling 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 köpeskilling 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. En annan fråga är hur rättsförhållandet kommer att gestalta sig om köparen överlåtit fastigheten vidare till någon som äger åberopa 34 § avtalslagen till skydd för sitt förvärv. Denna fråga får lösas i rättstillämpningen.

För köpets giltighet krävs det — men är också tillräckligt — att en enda köpehandling upprättats som uppfyller formkravet. Upprättar parterna mer än en köpehandling rörande samma förvärv, skall formkravet gälla också den eller de ytterligare handlingarna. Föreskrift härom har upptagits i paragrafens tredje stycke, som också direkt utsäger att sådan handling är utan verkan som köpehandling om den inte uppfyller formkravet. Bestämmelserna får betydelse vid det vanliga förfarandet då efter köpekontraktets upprättande särskilt köpebrev utfärdas. I tredje stycket hänvisas endast till bestämmelserna i första stycket. Om formkravet inte iakttagits beträffande köpebrevet blir naturligtvis köpet inte enbart på grund härav ogiltigt, eftersom det förutsätts att köpekontraktet är formenligt upprättat. Att formkravet iakttagits också i fråga om köpebrevet eller annan ytterligare köpehandling får emellertid betydelse när det gäller möjligheten att erhålla lagfart på den senare handlingen samt vid tillämpningen av de viktiga reglerna i 6 §. Ett köpebrev kan självfallet tjäna som bevis i enlighet med sitt innehåll, t. ex. som kvitto på köpeskillingen, även om det inte undertecknats av köparen och därför inte fyller formkravet för en fångeshandling.

2 §.

I paragrafen regleras vittneskravet vid köp.

Departementschefen. Som jag redan närmare har utvecklat skall anlitandet av vittnen vid fastighetsköp inte utgöra någon ovillkorlig formföreskrift, vars åsidosättande medför att köpet blir ogiltigt. Föreskriften om vittnen bör i stället utformas som en rekommendation åt parterna att genom två vittnen sörja för bevisningen angående köpets tillkomst. Vad vittnena närmast skall styrka är säljarens underskrift. Eftersom det för att lagfart ome-

delbart skall kunna meddelas på köpet krävs att denna vittnesföreskrift iakttagits, har det synts motiverat att ta upp föreskriften i fråga redan i samband med formkravet. Följderna av att vittneskravet inte iakttagits framgår av lagfartskapitlet (20 kap.), dit hänvisning görs i paragrafen.

I beredningens förslag har från vittneskravet undantagits det fall att försäljning sker genom statlig myndighet. Redan i gällande rätt har praxis intagit den ståndpunkten att fångeshandling som på tjänstens vägnar utfärdas för offentlig myndighet inte behöver vara bevittnad. Beredningen anser att en sådan försäljning måste anses tillkommen under så betryggande former att det är överflödigt att kräva bevittning. Det föreslagna undantaget avser försäljning och inte inköp genom statlig myndighet, något som väckt kritik under remissbehandlingen. Att underskrift av statlig myndighet såsom köpare inte behöver bevittnas följer nu redan av bestämmelserna i denna paragraf. En regel som säger att bevittning inte heller krävs när myndigheten uppträder som säljare har tagits upp i lagfartskapitlet.

3 §.

I paragrafen anges de köpevillkor som inte räknas till de s. k. minimikraven men ändå ansetts böra omfattas av formkravet.

Departementschefen. Innebörden av formkravet enligt departementsförslaget och skälen för att begränsa kravet på skriftlig form till bl. a. de i förevarande paragraf uppräknade villkoren torde ha framgått av vad jag tidigare anfört. I vissa av de följande paragraferna kommer jag att närmare beröra de villkor som anges i denna paragraf, nämligen villkor som innebär att frågan om förvärvets fullbordan eller bestånd uppskjuts (punkt 1) vid 4 §, utfästelser (punkt 2) vid 20 §, förbehåll varigenom säljaren friskrivit sig från hemulsansvar (punkt 3) vid 22 § samt förbehåll som i olika avseenden inskränker köparens förfoganderätt (punkt 4) vid 4 §.

Om köpehandlingen saknar en i 1 § första stycket angiven typklausul, är hela köpet som nämnts ogiltigt. Har ett villkor som anges i förevarande paragraf inte intagits i köpehandlingen, blir däremot endast villkoret utan verkan.

Förslaget avser inte någon ändring i sådana bestämmelser i lag eller författning, som innebär att visst villkor skall tas in i köpehandlingen. Som exempel på sådana villkor kan nämnas förbehåll om återköpsrätt enligt 1 § i 1924 års lag om återköpsrätt till fast egendom samt sådana förbehåll som enligt förvärvslagstiftningen för visst fall skall anges i köpebrev som utfärdas i anledning av exekutiv auktion, nämligen enligt 7 § lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag samt 12 § jordförvärvslagen.

4 §.

Paragrafen motsvarar 4 § i förslagen. I första stycket ges huvudregeln om villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende och i andra stycket behandlas vissa speciella sådana villkor, bl. a. förbehåll varigenom förvärvet gjorts beroende av att köpeskillingen erläggs.

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 2 § JB må säljare ej i andra fall än särskilt är stadgat »i köpe- eller skiftesavhandling om jord och fastighet hädanefter förbehålla sig eller andra, att, emot någon i samma avhandling bestämd penningesumma, eller andra villkor, få framdeles vinna egendomen åter. Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.» Undantaget för fall varom särskilt är stadgat infördes i samband med 1924 års lagstiftning om återköpsrätt. I övrigt härstammar regeln från år 1810. Förbudet mot sådana förbehåll varom här talas — en vid tiden för bestämmelsens tillkomst vanlig typ av familje- och släktförbehåll, som fullföljde samma syfte som bördsrätten — var ett led i strävandena att frigöra jordäganderätten från tryckande band. Genom en förordning den 6 februari 1849 stadgades att förbehåll som härstammade från tiden före 1810 års lagstiftning skulle intecknas före 1850 års utgång, vid äventyr att förbehållet annars förlorade sin kraft och verkan.

Sådana återköpsförbehåll varom talas i 1 kap. 2 § JB har i svensk teori och praxis brukat betecknas såsom resolutiva villkor. Villkor av detta slag har ansetts förbjudna. En annan kategori av villkor har betecknats som suspensiva. Dylika villkor har ansetts tillåtna. Till suspensiva villkor brukar hänföras villkor som håller frågan om äganderättsövergången svävande. Resolutiva villkor är sådana som bringar den redan skedda rättsändringen att återgå. Det har emellertid visat sig synnerligen vanskligt att dra en bestämd gräns mellan de båda kategorierna.

Enligt rådande uppfattning innebär den omständigheten att visst villkor är otillåtet, att endast villkoret är ogiltigt, medan avtalet i övrigt står fast.

Regeln i 1 kap. 2 § JB avser bara förbehåll av säljaren. Något förbud mot villkor som köparen uppställt i sitt intresse finns inte i gällande rätt.

När ett villkorligt köp återgår, skall enligt allmänna rättsgrundsatser en avveckling ske av kontrahenternas inbördes rättsförhållanden. Om köparen redan tillträtt fastigheten, skall han återlämna den till säljaren och har denne helt eller delvis uppburit betalning, är han skyldig att till köparen återställa vad han mottagit. Eventuella förskjutningar i egendomens värde efter avtalets ingående torde inte beaktas vid avvecklingen. Gällande rätt innehåller dock ingen som helst reglering av återbäringsprincipens närmare innebörd.

Av allmänna rättsgrundsatser följer också att återgång av köp i vissa fall kan föranleda skadeståndsskyldighet för endera parten.

Lagberedningen. Den i gällande praxis antagna skillnaden mellan suspensiva villkor, som är tillåtna, och resolutiva, som är otillåtna, lider enligt beredningens mening av det felet, att den vilar på en abstrakt konstruktion, som är otillgänglig för allmänheten och olämplig för praktisk tillämpning. Bestämmelsen i 1 kap. 2 § JB har inte avfattats med hänsyn till denna uppdelning av tänkbara villkor.

Beredningen anser att det finns goda skäl att behålla den i svensk rätt sedan länge upptagna grundsatsen att en försåld fastighet skall övergå i köparens ägo utan godtyckligt uppställda villkor, som lägger tryckande band på köparens förfoganderätt. Från denna synpunkt är det berättigat att begränsa parternas avtalsfrihet genom tvingande lagbud, som förbjuder vissa kategorier av villkor. Lagberedningen fortsätter.

Men det är icke blott av hänsyn till köparen en begränsning av avtalsfriheten synes motiverad. Även från det allmännas synpunkt är det angeläget, att vid försäljning av fast egendom ej fästas villkor som medföra osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. Icke endast förbehåll i säljarens intresse komma härvid i betraktande. Även sådana bestämmelser i köpehandlingen, som lämna frihet åt köparen att långt efter köpets avslutande återlämna fastigheten på grund av någon inträffad eller utebliven händelse, kunna vara mindre lämpliga. Gränsen mellan förbehåll i säljarens intresse och sådana i köparens intresse är heller icke alltid synbar. För inskrivningsdomaren, som i första hand finge tillämpa en dylik distinktion mellan olika villkor, kunde det bli vanskligt att avgöra huruvida lagfart borde beviljas eller vägras. Beredningen vill därför icke förorda, att vid regleringen av dessa frågor betydelse tillmätes den omständigheten huruvida ett villkor är stipulerat i säljarens eller i köparens intresse.

När det gäller att avgränsa de villkor, som alltjämt bör förbjudas, synes det beredningen lämpligast att direkt anknyta till den i 1810 års förordning antydda, men i lagtexten ej tydligt utförda tankegången att villkor som gör rättsförhållandet svävande för en längre tid framåt skall vara otillåtna. Huruvida villkoret är formulerat som ett suspensivt eller resolutivt förbehåll bör vara oväsentligt. Huvudsaken är att gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor är klart preciserad.

Vid övervägande av de möjligheter som härvid erbjuder sig har beredningen stannat vid att låta den tid, varunder äganderätten enligt villkorsklausulen skall förbli svävande, vara avgörande för villkorets giltighet. Förslaget bestämmer gränsen för de tillåtna »korttidsvillkoren» till två år från köpehandlingens dag. Såsom exempel på tillåtna avtalsklausuler anför beredningen.

Det skall vara tillåtet att i avtalet införa klausuler av resolutiv typ, t. ex. av det innehåll att säljaren skall få fastigheten tillbaka om ett av honom tillämnat köp av annan fastighet ej kan avslutas inom två år eller om han inom sagda tid blir återflyttad till en tjänst å den ort, där fastigheten är belägen, eller om ett väntat beslut angående stadsplan, framdragande av väg eller järnväg, förläggning av regemente eller dylikt inom denna tid kommer till stånd. Vid avtalet må vidare fogas klausuler av suspensiv typ,

innehållande t. ex. att köpet slutes under villkor att tillstånd till detsamma lämnas av offentlig myndighet, av bolags- eller föreningsstämma eller av någon anhörig inom två år. Det skall icke möta hinder för kontrahenterna att göra äganderätten till den sålda fastigheten beroende av ett villkor av ena eller andra slaget, blott förvärvet härigenom ej hålles svävande utöver två år. Det är i detta sammanhang betydelselöst, att övriga köpevillkor förutsättas skola helt eller delvis uppfyllas, medan köpet ännu är svävande. Sålunda kan säljaren av vilket som helst skäl förbehålla sig att återfå fastigheten inom två år oberoende av köpeskillingens erläggande.

En särskild fråga är, om den angivna tvåårsregeln bör avse också sådana förbehåll, varigenom köparens rätt görs beroende av att han uppfyller vad som åligger honom enligt köpeavtalet. Beredningen anser, att köpets fullbordan alltid skall kunna ställas i beroende av köpeskillingens erläggande och detta oavsett om den eljest föreskrivna tvåårsperioden härigenom överskrids. Undantaget bör dock inte avse alla slags åtaganden från köparens sida. Även beträffande förbehåll av denna art gäller, menar beredningen, att det från allmän synpunkt är angeläget att avtal inte förbinds med villkor, som medför osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. Beredningen exemplifierar sin mening på följande sätt.

Om sålunda köparen såsom motprestation i avtalet tillförbindes att inom fem år ha bebyggt den köpta fastigheten vid äventyr att köpet återgår, bör ett dylikt villkor icke av rättsordningen godtagas, enär det gör köparens äganderätt oviss under alltför lång tid. Icke heller bör ett fastighetsköp kunna återgå åratal efter avslutandet på den grund att köparen t. ex. brister i sina åtaganden gentemot säljaren med avseende på utgivande av födoråd till en födorådstagare. Det finns andra utvägar för säljaren eller en utomstående, i vars intresse en dylik förpliktelse ålagts köparen, att trygga dennas uppfyllelse än att stadga fastighetsköpets återgång. Genom inskrivning av rätten till födoråd skapas sålunda ett mera ändamålsenligt skydd för den berättigade, och säljarens intresse av fastighetens bebyggande kan i allmänhet tillgodoses genom en vitesbestämmelse i köpehandlingen.

De i 1924 års lag om återköpsrätt upptagna bestämmelserna skulle — med vissa ändringar — enligt lagberedningens förslag utgöra ett särskilt kapitel i den nya jordabalken. Enligt denna lagstiftning skall vid försäljning av fastighet i allmän ägo säljaren kunna förbehålla sig rätt att framdeles återköpa fastigheten efter värdering. Sådant förbehåll må göras för obestämd tid eller för viss tid. Förbudet mot köpevillkor med längre varaktighet än två år skulle enligt beredningens förslag inte äga tillämpning på sådana förbehåll om återköpsrätt som avses i denna lagstiftning. Även i andra fall anses parterna böra ha frihet att ta in villkor i köpehandlingen i den mån dessa har sin grund i särskild bestämmelse i lag.

Parterna bör alltså vara oförhindrade exempelvis att i köpehandlingen — utan iakttagande av tvåårstiden — göra överlåtelsen beroende av en åtgärd av den beskaffenhet, som avses i 7 och 8 §§ i detta kapitel enligt beredningens förslag. Skall en överlåtelse av viss ägovidd enligt köpehand-

lingen vara beroende av att området avstyckas inom tre år, bör detta förbehåll enligt beredningens mening vara giltigt i den mån inte speciell lagstiftning kommer att lägga hinder i vägen.

I fråga om påföljden av att visst avtalsvillkor är ogiltigt uttalar lagberedningen, att den lösning som består i att villkoret anses obefintligt men avtalet i övrigt giltigt knappast kan anses fullt tillfredställande. Det uppställda villkoret kan ha varit ett väsentligt led i uppgörelsen och om villkoret utgår kan uppgörelsen få ett helt annat utseende för bägge parterna eller åtminstone för en av dem. Efter en diskussion av olika tänkbara lösningar föreslår beredningen att inte tillåtna villkor skall medföra att köpet återgår. En konsekvens därav blir att ansökan om lagfart på fånget skall vägras. Regeln medför därigenom att kontrahenterna på ett tidigt stadium får klarhet om att villkoret är otillåtet och föranleder dem att ta upp frågan om köpet till förnyat övervägande.

Om i köpehandling upptas villkor utan angivande av någon bestämd tid, inom vilken köpet skall kunna återgå på grund av villkoret, bör villkoret enligt lagberedningens mening anses innehålla den begränsning med hänsyn till tiden som överensstämmer med den legala perioden av två år, där ej längre eller kortare tid åsyftats. Äganderättsfrågan skall med andra ord inte hållas svävande utöver två år men det skall presumeras att parterna velat fixera en period av denna längd, inom vilken det blir klart huruvida avtalet står fast eller förfaller. Vid den slutliga prövningen av lagfartsfrågan ankommer det på sökanden att styrka sin definitiva äganderätt. Är frågan tvistig skall inskrivningsdomaren — i enlighet med de av beredningen i 28 kap. föreslagna reglerna — hänvisa sökanden att visa sin rätt genom rättegång.

En särställning bland villkor vid köp av fast egendom intas av sådana villkor som inskränker köparens rätt att överlåta eller inteckna den köpta fastigheten. Beträffande villkor av detta slag uttalar lagberedningen att de i regel ingår som led i ett förordnande om succession i äganderätten. Genom överlåtelseförbudet binds köparens fria förfoganderätt med hänsyn till att annan person, t. ex. en arvinge, skall i sinom tid erhålla fastigheten. Genom inteckningsförbudet garanteras att fastigheten vid denna tidpunkt är gravationsfri eller intecknad blott till visst belopp. Lagberedningen erinrar om att avtalsklausuler, som angår succession i äganderätten, enligt gällande rätt är tillåtna om de faller inom området för lagen den 25 april 1930 (nr 106) om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. I denna fråga föreslår beredningen ingen ändring.

Beredningens förslag avser inte att lägga hinder i vägen för klausuler av nyss nämnt slag, vilka visserligen begränsar köparens förfoganderätt men inte är förenade med ett förordnande om succession efter denne.

Remissyttrandena. Den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen om att ett fastighetsköps fullbordan eller bestånd inte må göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag, har föranlett uttalanden av *bankföreningen* och *magistraten i Malmö*. Bankföreningen anför.

För normalfallen synes intet vara att erinra mot detta stadgande, men ibland kan kanske den angivna tidsfristen visa sig otillräcklig. Som exempel kan nämnas, att ett köps fullbordan gjorts beroende av att stadsplan blir fastställd och att parterna räknat med att så skall ske inom två år men att stadsplaneärendet sedan fördröjes därutöver. I så fall bör parterna äga möjlighet att förnya köpet utan att drabbas av skyldighet att erlägga ny lagfartsstämpel.

Magistraten i Malmö anser att den föreslagna regeln undanröjer vissa förefintliga olägenheter men är inte helt nöjd med förslaget. Magistraten anför i samband härmed.

Emellertid kommer säkerligen även framdeles att göra sig gällande ett starkt legitimt behov att även för längre tid än den i förslaget medgivna kunna förbinda en medkontrahent till en framtida försäljning av mark. Ett industriföretag kan t. ex. vid planering av sin framtida verksamhet finna, att den om ett antal år, därest utvecklingen blir den väntade, kommer att vara i oundgängligt behov av ytterligare mark eller att en under utexperimentering varande tillverkningsmetod kommer att kräva ökat utrymme. Det torde icke kunna förbises, att en reglering på detta område är önskvärd. Att huvudregeln måste förbli, att avtal av ifrågavarande art icke kunna tillerkännas sakrättslig verkan, torde vara uppenbart. Däremot kan det ifrågasättas, om det icke vore bättre att för vissa, avgränsade fall medge, att en utfästelse om framtida försäljning kunde få obligationsrättslig verkan än att fresta kontrahenterna till allehanda avarter av sakrättsliga transaktioner.

Industriförbundet anser att tidsfristen utan olägenhet kan utsträckas till exempelvis fem år.

Departementschefen. I likhet med lagberedningen anser jag att den nu tillämpade uppdelningen av tillåtna och otillåtna villkor efter deras karaktär av suspensiva eller resolutiva är otillgänglig och svårbestämbar. Även om man i praxis på senare tid inte lagt alltför stor vikt vid formella synpunkter när det gällt att avgöra om ett villkor är av ena eller andra slaget, måste en sådan gränsdragning betraktas som olämplig. Lika litet kan det anses föreligga något praktiskt behov av att fortfarande göra åtskillnad mellan villkor uppställda i säljarens resp. köparens intresse. Det är emellertid uppenbart att parterna inte kan beredas full avtalsfrihet. Vissa typer av villkor bör alltså fortfarande förbjudas. Såsom lagberedningen funnit bör villkor som gör rättsförhållandet svävande för en längre tid framåt vara otillåtna. Enklast synes då vara att, såsom beredningen föreslagit, låta den tid, varunder äganderätten enligt villkorsklausulen skall förbli svävande, vara avgörande för villkorets laglighet. Fastän en absolut bestämd tidsgräns kan

medföra vissa problem för parterna, synes den i enkelhet och tydlighet vara att klart föredra framför andra tänkbara alternativ.

Lagberedningen föreslår att frågan om ett köps fullbordan eller bestånd skall få hållas svävande under en tid av högst två år räknat från köpehandlingens dag. Några remissinstanser har anmärkt på förslaget i denna del och ifrågasatt om inte tiden bör utsträckas. Man har framhållit att tiden kan visa sig otillräcklig i vissa fall, t. ex. om köpets fullbordan gjorts beroende av att stadsplan blir fastställd och stadsplaneärendet fördröjs utöver två år från köpeavtalet.

I nyss angivna fall behöver emellertid — under förutsättning att stämpelskatt uttas endast en gång — några problem inte uppstå om parterna är överens om att förnya köpet när plangenomförandet drar ut på tiden. Om däremot en av kontrahenterna inte vill gå med på en förnyelse, kan motparten bli lidande till följd av ogiltighetsregeln. Oftast kan det antas bli säljaren som med hänsyn till inträffad värdestegring motsätter sig en förnyelse på oförändrade villkor. I viss mån kan köparen skydda sig mot en sådan spekulation från säljarens sida genom att ge villkoret den utformningen, att han före tvåårstidens utgång äger välja mellan att häva köpet eller fullfölja detsamma. Fullföljer han köpet och detta avser del av fastighet är vidare att märka, att köpet enligt 7 § alltid är beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd samt att någon tidsgräns inte gäller för detta s. k. legala villkor. Vid fastighetsbildningsförrättningen kommer att prövas om fastighetsdelen är lämpad för det avsedda ändamålet. Är så inte fallet vägras avstyckning och köpet blir ogiltigt. Vid förrättningen torde hänsyn också tas till eventuella planförslag som berör fastigheten. Om köpet avser en bestående fastighet får köparen emellertid inte några motsvarande garantier för fastighetens framtida användningsmöjligheter.

Den föreslagna tvåårsregeln kan alltså tänkas medföra vissa svårigheter i fall när köpet gjorts beroende av plangenomförande. Att undanta dessa fall från huvudregeln innebär ingen tillfredställande lösning, eftersom skillnad då skulle få göras mellan närbesläktade typer av villkor. En stor fördel med den föreslagna regeln, nämligen dess allmänna räckvidd, skulle därigenom gå förlorad. Med hänsyn till att tvåårsregeln — såsom framhållits vid remissbehandlingen — måste anses fullt tillräcklig för det stora flertalet villkorliga köp är jag inte heller beredd att utsträcka tiden. Vill man hålla fast vid principen att ett köp inte bör få hållas svävande under någon längre tid synes den föreslagna regeln böra upptas även om problem i några fall kan uppstå för de enskilda parterna. Den av lagberedningen föreslagna regeln har därför tagits upp i sak oförändrad i departementsförslaget.

Huvudregeln att förvärvets fullbordan eller bestånd inte får göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag ges i första stycket av förevarande paragraf. Den av beredningen föreslagna bestämmel-

sen att tiden skall anses utgöra två år om ingen tid utsatts, har med vissa redaktionella jämkningar tagits upp också i departementsförslaget.

I andra stycket ges det undantag från huvudregeln som innebär att köpet alltid skall kunna göras beroende av att köpeskillingen erläggs, även om tvåårstiden därigenom kommer att överskridas. Beredningens motiv för sitt förslag i denna del synes övertygande. Beredningen har vidare föreskrivit, att hinder inte skall föreligga mot att uppställa villkor, som har sin grund i särskilt stadgande. I motiven hänvisas därvid till 7 och 8 §§ i detta kapitel. Säljs ett område av en fastighet eller en andel med bestämmelse om utbrytning, blir köpet automatiskt beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. Härför gäller som redan framhållits ingen tidsgräns. Vill parterna begränsa den tid varunder köpets giltighet sålunda är svävande, måste detta förbehåll tas in i köpehandlingen och förbehållet blir i princip hänförligt under tvåårsregeln i första stycket. Uppenbart är emellertid att förbehållet bör få gälla även om tvåårstiden överskrids. Den föreslagna undantagsbestämmelsen har därför tagits upp också i departementsförslaget, men i lagtexten har uttryckligen angetts vilka förbehåll som avses. Detta bidrar till att klargöra att om parterna vill uppställa ett förbehåll som är strängare än vad som följer av bestämmelserna i 7—9 §§, detta förbehåll utgör ett villkor som enligt 3 § punkt 1 är underkastat formkravet vid fastighetsköp.

Verkan av ett otillåtet villkor blir att hela avtalet blir ogiltigt. Denna av lagberedningen föreslagna regel synes utan tvekan innebära en bättre lösning än gällande rätts ståndpunkt, som betyder att enbart villkoret är ogiltigt, dvs. avtalet gäller med ändrat innehåll. Med den föreslagna tvåårsregeln bör det vara lätt för parterna att avgöra om ett villkor är tillåtet eller ej. Detta är av vikt, eftersom skyldighet att söka lagfart enligt departementsförslaget skall inträda först när köpet blivit definitivt. Köpehandlingen kan därför komma under granskning först efter en tid.

Jag vill i detta sammanhang beröra frågan om förhållandet mellan ogiltighetsregeln i förevarande paragraf och den i 3 §. Har villkor varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende inte intagits i köpehandlingen, är villkoret enligt bestämmelserna i 3 § utan verkan. Har det intagits i handlingen men är det enligt förevarande paragraf att betrakta som otillåtet, blir hela köpet ogiltigt. Först måste beaktas om formkravet iakttagits, därefter får ställning tas till frågan om villkoret är tillåtet eller otillåtet.

Slutligen är att tillägga att köparen inte kan få lagfart förrän han visar att villkor enligt denna paragraf ej längre är gällande. Detta framgår av 20: 7 punkt 10, som föreskriver att ansökan om lagfart skall förklaras vilande i fall som här avses.

5 §.

I paragrafen, som motsvarar 5 § i förslagen, ges en tolkningsregel för det fall att köpehandlingen innehåller föreskrift om att köpebrev skall utfärdas.

Lagberedningen. I köpekontrakt föreskrivs ofta att det ankommer på säljaren att utfärda köpebrev, när köpeskillingen behörigen erlagts kontant eller i reverser. Köpebrevet får då karaktären av kvitto på köpeskillingen. Försummas betalningen av köpeskillingen, innehåller säljaren köpebrevet och hindrar därigenom köparen från att få lagfart. Hänvisningen i köpekontraktet till ett framtida köpebrev är — anför beredningen — i och för sig att tolka såsom en avsikt från parternas sida att överlåtelsen inte skall vara fullbordad, förrän köpebrev utfärdats. En dylik hänvisning gör följaktligen en uttrycklig förklaring om att överlåtelsen är beroende av att köpeskillingen erläggs överflödig.

Departementschefen. Den av beredningen föreslagna tolkningsregeln, som saknar uttrycklig motsvarighet i gällande rätt men som torde överensstämma med rättspraxis, har med viss redaktionell jämkning tagits upp i departementsförslaget.

6 §.

I paragrafen, som motsvarar 6 § i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, regleras verkan av att ett i köpehandlingen intaget villkor, varav förvärvet gjorts beroende, inte upptagits i därefter utfärdat köpebrev eller annan köpehandling.

Lagberedningen. Om särskilt köpebrev utfärdas, innehåller detta som regel endast en förklaring att fastigheten överlåtits jämte ett erkännande att köpeskillingen erlagts eller annat i kontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Något hinder bör dock inte föreligga — framhåller beredningen — att även efter köpebrevets utfärdande låta överlåtelsen vara beroende av något i kontraktet intaget villkor. I rättssäkerhetens intresse och inte minst med hänsyn till inskrivningsväsendet måste emellertid i sådant fall krävas att överlåtelsens villkorliga karaktär framgår av köpebrevet. Om villkoret inte tas upp i köpebrevet skall köparens äganderätt inte längre bero av villkoret.

Remissyttrandena. *Advokatsamfundet* framhåller, att den föreslagna bestämmelsen innebär en nyhet i jämförelse med vad som nu gäller och att lekmannen i okunnighet om bestämmelsen kan komma att lida rättsförlust. Samfundet anser, att den nu gällande regeln, att köpekontraktets villkor inte påverkas av köpebrevet, ej behöver ändras. *Rådmannen Arvidsson* vid magistraten i Malmö ger uttryck åt samma uppfattning.

Departementschefen. I min redogörelse för formkravet vid fastighetsköp uppehöll jag mig även vid de fall att mer än en köpehandling upprättas om samma förvärv. Oftast sker detta i den formen att parterna först upprättar ett köpekontrakt innehållande alla avtalsvillkor samt att säljaren vid en

senare tidpunkt utfärdar ett köpebrev, på vilket köparen kan beredas full lagfart. Som jag antytt i inledningen kommer dubbla köpehandlingar till användning när köpets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av villkor. Genom möjligheten att innehålla köpebrevet kan säljaren hindra köparen från att erhålla full förfoganderätt över fastigheten och får på så sätt ett effektivt påtryckningsmedel på köparen för att förmå denne att fullgöra sina åtaganden enligt kontraktet.

Ett villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende, kan avse att säljaren eller köparen skall vidta viss åtgärd eller underlåta visst förfarande. Det kan också gälla någonting varöver parterna inte kan råda, t. ex. beslut på bolagsstämma. Lagberedningen har i 1947 års betänkande (s. 165) närmare berört olika typer av villkor. Villkoret kan ha uppställts helt i ena partens intresse men ibland kan båda parter ha intresse av att det uppfylls. Som beredningen framhållit kan det ofta vara svårt att avgöra i vems intresse ett villkor gäller.

När säljaren utfärdar ett ovillkorligt köpebrev torde i regel samtliga villkor som han uppställt för överlåtelsens fullbordan eller bestånd ha uppfyllts. Det innebär därför inte något avsteg från vad som vanligen åsyftas om den regeln införs att säljaren inte äger åberopa ett hävningsförbehåll som inte intagits också i köpebrevet. Hur det förhåller sig med motsvarande rätt för köparen är en annan sak.

I 1947 års förslag föreskrevs att *köparens rätt* ej vidare skulle bero av villkor som inte upptagits i särskilt utfärdat köpebrev. I 1960 års förslag har emellertid beredningen gett föreskriften den lydelsen att *förvärvet* ej vidare skall bero av villkoret. Beredningen synes dock inte ha åsyftat någon ändring i sak. Eftersom beredningen undantar köpebrevet från det annars gällande kravet på köparens underskrift, uppkommer frågan om också villkor i köparens intresse måste upprepas i köpebrevet eller om ett sådant villkor skall få åberopas utan hinder av att så inte skett. Å ena sidan måste det, som framhålls i 1947 års betänkande (s. 169), anses olämpligt att inskrivningsmyndigheten skall behöva pröva i vems intresse ett villkor är uppställt. Å andra sidan synes det vara oriktigt om säljaren genom att utställa ett köpebrev kan göra ett villkor i köparens intresse om intet.

Av andra regler i förslaget (6: 8 och 7: 24) följer att det inte från tredje mans eller annars från allmän synpunkt är lika olägligt att köp efter meddelad lagfart får hävas på talan av köparen som på talan av säljaren. Även med beaktande härav anser jag att det av beredningen åberopade rättssäkerhetsintresset och hänsynen till inskrivningsväsendet i viss mån talar för att samtliga typer av villkor, oavsett i vems intresse de uppställts, bör upprepas i köpebrevet för att köpet fortfarande skall bero av villkoret. Detta krav blir än starkare, när lagfart, såsom enligt departementsförslaget, får sökas med företeende av enbart köpebrevet.

Genom att köpebrevet i departementsförslaget blivit helt underkastat

formkravet och därmed även kravet på köparens underskrift får frågan emellertid en tillfredsställande lösning. Köpebrevet kommer att utgöra en ömsesidigt utfärdad handling och köparen äger fordra att visst villkor som fortfarande skall gälla tas in i köpebrevet. Genom att underteckna ett köpebrev, vari villkoret inte upprepats, får också köparen anses ha avstått från att göra villkoret gällande, såvitt avser förvärvets giltighet.

Lagberedningens regel har på grund av det anförda upptagits också i departementsförslaget men med vissa redaktionella jämkningar. Således anges att regeln avser inte bara köpebrev utan också annan ytterligare köpehandling som upprättas om förvärvet. Förvärvet beror alltså inte längre av villkor som inte intages också i den senare handlingen.

Det måste anses tillfredsställande att ett köpebrev eller annan ytterligare köpehandling, som är ovillkorlig och därför kan läggas till grund för lagfart, avskär båda parter från rätten att åberopa ett i den grundläggande handlingen intaget hävningsförbehåll. Regeln medför alltså i förhållande till gällande rätt en inskränkning av de fall där ett köp kan komma att hävas sedan lagfart meddelats. Jag vill emellertid understryka att det endast är hävningsrätten som på detta sätt går förlorad. En part är givetvis oförhindrad att fortfarande kräva att motparten fullgör något åtagande som hävningsförbehållet avsåg att garantera.

Köp av del av fastighet

7—9 §§.

I följande tre paragrafer, som alla utgör nyheter i jämförelse med gällande rätt, har samlats bestämmelser som syftar till att upphäva den bristande överensstämmelse som hittills förelegat mellan den civilrättsliga lagstiftningen och jorddelningsreglerna, alltså mellan å ena sidan möjligheten att förvärva och inneha del av fastighet och å andra sidan möjligheten att genom fastighetsbildning utbryta delen från fastigheten i övrigt. Reglerna innebär i princip att köpet gjorts beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. De utgör alltså s. k. legala villkor för köpet. Reglerna har därför tvingande karaktär och kan inte kringgås i avtalet.

I beredningens och utredningens förslag upptogs dessa paragrafer tillsammans med 4—6 §§ under rubriken »Om villkorligt köp». Som jag redan anfört utgör de s. k. legala villkoren inte avtalsvillkor i egentlig bemärkelse utan vissa generellt gällande förutsättningar för köpets bestånd. I paragraferna finns vidare regler som knappast kan betecknas ens som legala villkor. 7—9 §§ har därför erhållit en särskild rubrik.

7 §.

I denna paragraf behandlas köp av ett visst bestämt område av en fastighet, s. k. arealförvärv. Paragrafen motsvarar 7 § i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag.

Gällande rätt. Vissa bestämmelser om överlåtelse av visst till gränserna bestämt område av fastighet, s. k. arealförvärv, finns i 6 § 3 mom. och 9 § lagfartsförordningen. Den förstnämnda bestämmelsen har i rättspraxis erhållit motsvarande tillämpning också för det fall att säljaren överlåtit sin fastighet utom visst område därav. De nämnda bestämmelserna innebär, att lagfart på sådana förvärv inte får beviljas förrän området utbrutits och därmed ny fastighetsbildning skett. Även om utbrytning inte kommer till stånd tillerkänns emellertid den genom överlåtelsen åstadkomna privata delningen vissa rättsverkningar. Delningen anses i äganderättshänseende äga full civilrättslig giltighet. Den är också i princip bindande inte bara för avtalsparterna själva utan också för ny ägare av egendom, som ingått i delningen, och för ändring i eller återgång av delningen krävs i regel enhälligt. Också enligt fastighetsbildningslagstiftningen tillerkänns privata jorddelningar inte obetydliga återverkningar. Särskilt är detta fallet med delningar, som härstammar från tid före jorddelningslagens ikraftträdande den 1 januari 1928.

Den omständigheten att köparen inte kan erhålla lagfart på en överlåtelse av viss ägovidd av fastighet, såvida inte överlåtelsen leder till ett avskiljande av området, torde i vissa fall ge köparen möjlighet att häva köpet. Säljaren däremot kan inte av denna anledning häva köpet.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att förekomsten av jordöverlåtelser, som inte kan leda till reguljär fastighetsbildning och som inte heller avvecklas genom att köpet går åter, länge varit föremål för uppmärksamhet. I 1947 års betänkande redovisas också såväl en framställning från lantmäteristyrelsen år 1938 som de av fastighetsbildningssakkunniga i ett betänkande år 1944 (SOU 1944: 46) gjorda övervägandena. Härefter anför beredningen (1947 års betänkande, s. 178).

Att genom lagstiftning hindra uppkomsten av irreguljära fastigheter genom arealöverlåtelse möter emellertid vissa svårigheter. Ett lagbud, som förbjuder att fastigheter tillskapas genom privata delningar i strid med föreskrivna regler för fastighetsbildning, torde icke utan vidare komma att hindra sådana privata delningar. Även om lagen förklarar en överlåtelse under angivna omständigheter ogiltig, är det nämligen icke säkert, att alla avskräckas från att sälja och köpa irreguljära fastigheter. Vid talrik förekomst av dylika fastigheter är det också tänkbart, att en domstol drager sig för att tillämpa lagstiftningen i hela dess stränghet. Det har såväl tidigare som under senare tid inträffat, att lagstiftning och rättspraxis nödgats kapitulera inför en oregelmässighet i fastighetsbildningen som vunnit stor utbredning.

Vill man icke uppge kravet på överensstämmelse mellan den civilrättsliga lagstiftningen och jorddelningsreglerna, är det dock svårt att finna någon annan utväg än att förklara legal fastighetsdelning vara ett ofrånkomligt led i överlåtelse av område som icke utgör registerfastighet. Att ingripa med straffhot mot privat företagna delningar lärer icke komma i fråga. Ej heller kan det gärna tänkas att föranstalta om ett direkt ingripande av myndighet, såsom sker för upprätthållande av förbud mot fastighetsför-

värv i vissa fall. Den riktiga metoden att förebygga en varaktig fastighetsbildning genom privata delningar synes vara att frånkänna sådana delningar de rättsverkningar, som för närvarande anses tillkomma desamma.

I 1947 års betänkande föreslog beredningen av nyss återgivna skäl en bestämmelse om att överlåtelse av visst till gränserna bestämt område skulle vara beroende av att området genom laga delning skilts från den fastighet, vartill området hörde. Beredningen ifrågasatte, huruvida inte avstyckning skulle kunna igångsättas ex officio och skisserade den tänkbara gången av ett sådant förfarande.

Lagberedningens förslag i 1960 års betänkande utgår från samma principiella inställning som den vilken kom till synes i 1947 års förslag. I förtydligande syfte föreslås en sådan avfattning av regeln att den direkt kommer att avse också fall, där hela fastigheten med undantag av visst område överlåtits.

Den väsentliga nyheten i 1960 års förslag är att överlåtelsens giltighet görs beroende av att inom sex månader från fånget görs ansökan om laga delning på grund av köpet samt att i anledning av sådan ansökan laga delning kommer till stånd. Beredningen tar genom detta förslag — som innebär en reglering av tvingande natur — avstånd från den i 1947 års betänkande framkastade tanken på avstyckning, som skulle igångsättas ex officio. Enligt beredningens åsikt saknas bärande skäl att just för detta särskilda fall frångå den annars i allmänhet tillämpade principen att det ankommer på den enskilde sakägaren att undanröja förefintliga hinder för förvärvets giltighet och lagfarts vinnande. Förslaget innebär att om avstyckning ännu inte påkallats när lagfart söks, ansökan skall förklaras vilande (23: 17 samt 24: 10 och 24: 14 första stycket). Om beslutet skall sökanden underrättas (23: 19).

I anslutning till de nu redovisade huvudprinciperna i sitt förslag tar lagberedningen upp några särskilda spörsmål, nämligen rätten att ta initiativ till avstyckning, särskilt i fall när avstyckning ej kan ske utan samband med sammanläggning, samt betydelsen av att säljaren redan väckt fråga om fastighetsbildning när visst område säljs. Dessa frågor behandlas av lagberedningen med utgångspunkt från innehållet i den gällande fastighetsbildningslagstiftningen, främst jorddelningslagen. Sedan beredningen framlade sitt förslag har samma frågor behandlats även av 1954 års fastighetsbildningskommitté (särskilt s. 535; kommitténs förslag redovisas i det följande under särskild rubrik).

Eftersom giltigheten av en överlåtelse av visst till gränserna bestämt område av fastighet enligt beredningens förslag skall vara beroende av att ansökan om fastighetsbildning görs inom viss tid bör det inte ligga i ena kontrahentens hand att bringa köpet att förfalla genom underlåtenhet att göra sådan ansökan. Beredningen konstaterar att 19 kap. 6 § JDL ger båda parterna rätt att påkalla avstyckning och att återkallelse inte kan ske en-

sidigt. I förtydligande syfte föreslås emellertid viss jämkning av bestämmelsen.

Tillåtligheten av en avstyckning kan vara beroende av att någon av avstyckningsdelarna eller båda sammanläggs med annan fastighet eller fastighetsdel, som tillhör styckningsdelens ägare. Initiativrätten till sammanläggning tillkommer enligt 10 § lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter å landet endast ägaren av de områden som skall sammanläggas. Av samma skäl som anförts beträffande jämkningen av 19 kap. 6 § JDL, såvitt avser återkallelse av ansökan om avstyckning, föreslår beredningen sådan ändring i sammanläggningslagen att erforderlig sammanläggning i princip skall kunna påkallas såväl av överlåtaren som av den till vilken överlåtelsen skett.

Vad slutligen gäller det fall att säljaren, när överlåtelsen äger rum, redan sökt fastighetsbildning konstaterar lagberedningen att gällande lag inte torde kräva någon ny ansökan. Samtidigt konstateras dock att, om köpet görs beroende av fastighetsbildning, bara sådan delning som grundar sig på köpeavtalet kan tilläggas verkan på köpet. Beredningen anser med hänsyn härtill nödvändigt att frågan om delningen bringas till förrättningsmännens kännedom genom ansökan under åberopande av överlåtelsehandlingen och att detta sker inom den för ansökan bestämda tiden. Skulle köpeavtalet inte ha på detta sätt åberopats, kan fastighetsbildningen inte i och för sig utgöra grund för avtalets giltighet och detta inte ens för det fall att den skulle kunna visas faktiskt överensstämma med vad som avtalats mellan kontrahenterna. Att tillerkänna en sådan möjlighet rättslig betydelse skulle, enligt beredningens mening, innebära att, i strid med de föreslagna bestämmelsernas syfte, frågan om avtalets giltighet hölls svävande under obestämd tid. En annan sak är att kontrahenterna givetvis kan förse den ursprungliga köpehandlingen med ett tillägg, vari förklaras att köpet avser några av de genom delningen tillkomna fastigheterna. Ett sådant tillägg är dock att betrakta som ett nytt köp, för vilket måste gälla samma formkrav som för köp i allmänhet. — Vad beredningen uttalat om det fall att köpeavtal slutits under fortgången av ett avstyckningsärende måste enligt beredningens mening gälla också fall när köpeavtalet ingåtts innan förrättningen påkallades och det är säljaren som sökt avstyckning.

Till följd av att avstyckningsreglerna i 5 kap. lagen om fastighetsbildning i stad överensstämmer med här aktuella eller av lagberedningen föreslagna regler i jorddelningslagen eller hänvisar till jorddelningslagen kan de av beredningen i förevarande paragraf föreslagna reglerna enligt dess mening tillämpas i alla fall när delning sker genom avstyckning. Vad åter angår områden som ingår i tomtindelning framhålls att dessa erhållit sin utformning för bebyggande genom administrativa förfoganden och att detta skett oberoende av särskilda delningsåtgärder. Något behov av enskilt initiativ för fastighetsbildningen föreligger därför inte. De föreslagna bestämmel-

serna föreslås på grund härav inte gälla i fråga om mark som överlåtits i överensstämmelse med fastställd stadsplan eller tomtindelning. En bestämmelse av detta innehåll tas upp i 20 § av förslaget till PromL.

De nu redovisade bestämmelserna i beredningens förslag skall enligt hänvisningar i 28 och 31 §§ (29 och 30 §§ i departementsförslaget) gälla också i fråga om byte och gåva. Beträffande arealförvärv på annat sätt än genom överlåtelse tar lagberedningen upp vissa bestämmelser i förslag till lagar om ändringar i giftermåls- och ärvdabalkarna samt i ett förslag till särskild lag med bl. a. vissa bestämmelser om förvärv i särskilda fall av område eller andel av fastighet.

Fastighetsbildningskommittén. Kommittén bibehåller avstyckning såsom ett särskilt institut för fastighetsbildning och föreslår inga mer betydande ändringar i detta instituts nuvarande allmänna uppbyggnad. Den enda mer principiella nyheten gäller avstyckning av fastighets andel i samfälld ägolott (se s. 179).

Enligt kommitténs mening är en reglering i enlighet med lagberedningens förslag i förevarande paragraf väl ägnad att undanröja den nuvarande dualismen mellan de civilrättsliga reglerna och fastighetsbildningslagstiftningen. En reform i den riktning lagberedningen föreslagit bör därför snarast komma till stånd. Samtidigt anser sig kommittén kunna konstatera att ett genomförande av förslaget inte synes påverka utformningen av bestämmelserna om avstyckning.

Den situation som avhandlas i förevarande paragraf, nämligen då — enligt kommitténs uttryckssätt — del av fastighet genom överlåtelse eller annat fång kommit i särskild ägares hand, regleras i 10 kap. 4 § av kommitténs förslag till ny lag om fastighetsbildning. Första stycket föreskriver att avstyckning i sådana fall må påkallas av såväl förvärvaren som fångesmannen. I tredje stycket stadgas att, om sökanden återkallar sin begäran om avstyckning, förrättningen ändock inte i något fall må inställas med mindre tillfälle beretts övriga sakägare att påyrka dess fortsättande och de underlåtit framställa yrkande därom. Bestämmelsen motiveras med de konsekvenser en återkallelse kan få bl. a. med hänsyn till lagberedningens förslag i nu aktuell del.

Andra stycket i nyssnämnda lagrum i förslaget till lag om fastighetsbildning behandlar frågan hur avstyckningen skall verkställas. 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.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* förklarar, att styrelsen, i likhet med lagberedningen, finner det vara av största vikt, att kravet på överensstämmelse mellan den civilrättsliga lagstiftningen och jorddelningslagstiftningen upprätthålls. De av beredningen uppställda villkoren för giltighet av köp anser lantmäteristyrelsen emellertid kunna mildras. En regel med huvudsakligt innehåll, att köpet skall vara beroende av att sist sex månader efter köpehandlingens dag ansökan om laga delning görs samt att laga delning, vilken grundas på köpet eller på vilken köpet grundas, kommer till stånd, anses sålunda vara till fyllest. Lantmäteristyrelsen är alltså kritisk mot förslagets stränga krav på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildningsförrättning och kritiken utvecklas på följande sätt.

Det krav som beredningen velat uppställa synes vara att fastighetsbildningsåtgärden grundar sig på köpeavtalet eller att köpeavtalet grundar sig på fastighetsbildningsåtgärden, och detta krav måste man enligt styrelsens mening upprätthålla. Likaså anser styrelsen beredningens principiella krav på att ansökan om fastighetsbildningsåtgärd göres inom sex månader från köpehandlingens dag vara fullt berättigat och inte innebära att någon ny princip införes i lagstiftningen. I 1955 års jordförvärvslag har sålunda införts krav på ansökan om förvärvstillstånd eller avstyckning inom tre månader efter fånget för att detsamma skall vara giltigt. Emellertid synes jordförvärvslagen ge vitsord jämväl åt ansökan som gjorts före fånget. Det synes i nu förevarande sammanhang saknas anledning att hålla mera strängt på sambandet mellan fång och ansökan till fastighetsbildningsåtgärd. Inskrivningsdomaren torde utan svårighet kunna sörja för kontrollen av detta samband vid prövning av lagfartsärende. Har fastighetsbildning skett på grund av en ansökan som ingivits senast sex månader efter köpehandlingens dag och föreligger sambandet borde lagfarten kunna meddelas, medan den i motsatt fall måste förklaras vilande därest sökanden kan hänvisa till en i rätt tid ingiven ansökan om laga delning och avslås om sökanden ej förmår hänvisa till sådan ansökan. I sistnämnda fall blir då köpet ogiltigt. Vid ett sådant krav uppstår ej hinder för en rationell handläggning av fastighetsbildningsärenden och parterna ålägges endast att tillse att inom den därför stadgade tiden ansökan om laga delning föreligger. I likhet med beredningens förslag måste krävas båda parters godkännande för återkallelse av ansökan, vilken således även måste vara försedd med anteckning om samtliga berörda sakägare.

Överlantmätarna i Kronobergs och *Örebro län* utvecklar synpunkter, som sammanfaller med lantmäteristyrelsens.

Svea hovrätt ifrågasätter om inte en bestämmelse rörande återkallelse av ansökan om delning bör, med hänsyn till den verkan i materiellt avseende återkallelsen kan få, inflyta i jordabalken. En sådan bestämmelse synes enligt hovrättens mening stå i intimare samband med de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom än med de speciella fastighetsbildningsreglerna.

Departementschefen. Att köp av ett område av en fastighet ägt full civilrättslig giltighet fastän förvärvet inte kunnat leda till fastighetsbildning har medfört svårlösta problem. Särskilt framträdande har svårigheterna varit därför att enligt den härskande uppfattningen bara köparen ansetts under sådana förhållanden berättigad att häva köpet. En regel enligt vilken köp av ett område alltid skall vara beroende av att området utbryts och fastighetsbildning kommer till stånd måste därför hälsas med tillfredsställelse. Såtillvida har den av lagberedningen föreslagna regeln heller inte mött några invändningar under remissbehandlingen. Principen om köpets beroende av att fastighetsbildning sker bör därför läggas till grund för förslaget.

Beträffande frågan hur fastighetsbildningen skall komma till stånd föreslog lagberedningen i 1947 års betänkande att ett avstyckningsförfarande skulle igångsättas ex officio. I 1960 års förslag har beredningen på nytt övervägt frågan och i stället stannat för att låta den enskilde ta initiativet till avstyckning genom ansökan inom viss tid efter köpet. Beredningens förslag vilar på den förutsättningen att ansökan om avstyckning liksom hittills skall kunna påkallas av såväl överlåtaren som den till vilken överlåtelsen skett. Däremot föreslås den ändringen i gällande jorddelningslagstiftning att ansökan ej skall kunna återkallas av endera parten ensidigt. Rätten att ta initiativ till avstyckning skall i princip gälla också en för avstyckningens genomförande erforderlig sammanläggning. Fastighetsbildningskommittén har sedermera anslutit sig till den av beredningen föreslagna lösningen och dess förslag till lag om fastighetsbildning innehåller regler som motsvarar nu gällande regler och den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen om återkallelse.

I fråga om den närmare utformningen av regeln har lagberedningen uppställt krav på att ansökan om laga delning på grund av köpet görs inom sex månader från köpehandlingens dag samt att i anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd. Enligt beredningens mening kan endast sådan fastighetsbildning som grundar sig på köpeavtalet tilläggas inverkan på köpet. Som skäl anges att det i flera hänseenden är av betydelse för förrättningen om avstyckningen föranleds av en överlåtelse. Det blir därför enligt beredningens förslag nödvändigt att frågan om fastighetsbildning bringas till förrättningsmannens kännedom genom ansökan under åberopande av överlåtelsehandlingen inom den för ansökan bestämda tiden. Om så inte sker kommer fastighetsbildningsåtgärden inte att medföra

den verkan att överlåtelsen vinner giltighet. Detta skall gälla även om åtgärden skulle kunna visas faktiskt överensstämma med vad som avtalats mellan kontrahenterna. En motsatt ordning skulle, framhåller beredningen, innebära att frågan om avtalets giltighet i strid med bestämmelsernas syfte hölls svävande under obestämd tid.

Beredningens stränga krav på samband mellan överlåtelse och fastighetsbildningsförrättning har rönt kritik under remissbehandlingen. Sålunda har lantmäteristyrelsen ifrågasatt om inte regeln bör mildras på denna punkt. Enligt styrelsens mening bör det räcka med en regel vars huvudsakliga innehåll är att köpet skall vara beroende av att dels ansökan om laga delning görs sist sex månader efter köpehandlingens dag, dels sådan delning kommer till stånd, varvid antingen delningen skall grundas på köpet eller köpet på delningen. I det senare fallet skulle kontrollen över sambandet mellan fång och ansökan om fastighetsbildningsåtgärd kunna utövas av inskrivningsmyndigheten.

Beredningens regel har den fördelen att det vid sexmånaderstidens utgång är lätt att fastställa om fastighetsbildningsförrättning som avser det överlåtna området pågår. Köpehandlingen måste nämligen då alltid finnas bland förrättningshandlingarna. Det blir följaktligen också lätt att avgöra om ett visst köp lett till fastighetsbildning eller ej. Emellertid är regeln också förenad med påtagliga olägenheter. Det torde numera vara vanligt att säljaren tagit initiativet till utbrytning av området och säljer detta under pågående förrättning. Det är också mycket vanligt att överlåtelsen äger rum sedan förrättningen avslutats men innan den blivit fastställd. Eftersom det i sistnämnda fall knappast kan komma i fråga att tvinga köparen att göra en ansökan som avser samma område som förrättningen avsåg, kan sådana överlåtelser enligt beredningens regel inte ske med giltig verkan. Området kommer under denna tid, som inte alltid är av kort varaktighet, att vara oöverlåtbart. Detta synes desto mer obilligt som köpet i detta fall grundar sig på en delning som förrättningsmannen gett tillstånd till. Förutsättningarna för att köp och fastighetsbildning kommer att överensstämma är naturligtvis särskilt goda i detta fall.

Enligt min mening bör den av beredningen föreslagna regeln modifieras med beaktande av lantmäteristyrelsens påpekanden. Målet bör vara att finna en regel som behåller kravet på överensstämmelse mellan köp och fastighetsbildning samt fordran på ansökan inom viss tid, men som inte uppställer ett ovillkorligt krav på samband mellan köp och ansökan. Regeln får inte innebära att frågan om köpets giltighet hålls svävande under obestämd tid.

Vid sökandet efter en regel av detta slag bör från kravet på samband mellan fång och ansökan först och främst kunna undantas det praktiskt viktiga fallet att köpet grundar sig på en avslutad förrättning. Att förrättningen avslutats innebär enligt jorddelningslagen — och även enligt fastig-

hetsbildningskommitténs förslag — att områdets gränser blivit utstakade och utmärkta samt att alla övriga till förrättningen hörande frågor blivit avgjorda. Det föreligger då ett av förrättningsmannen lämnat tillstånd till avstyckning. Vill förrättningsmannen vägra tillstånd till avstyckning, skall detta göras i ett tidigare skede av förrättningen, enligt jorddelningslagen genom särskilt utlåtande och enligt kommitténs förslag genom beslut om förrättningens inställande. Intill dess förrättningen avslutats har parterna möjlighet att påverka resultatet av förrättningen. Har säljaren begärt avstyckning, kan han ändra områdets storlek, gränser m. m. Har området överlåtits, kan köpet läggas till grund för förrättningen och alla ändringar beträffande området måste sedan ske även med köparens medverkan genom ändring i eller tillägg till det ursprungliga köpeavtalet eller genom förening. Sedan förrättningen avslutats disponerar parterna däremot inte längre över förrättningens föremål och ansökan om fastighetsbildning kan inte längre återkallas. Förrättningen kommer att leda till fastighetsbildning om inte, efter däremot förd talan, ägodelningsrätten eller — enligt kommitténs förslag — jorddomstolen beslutar annat. Det anförda visar att när köp grundas på en avslutad förrättning tillräckliga garantier finns för samordningen mellan köp och fastighetsbildning.

Även i en annan situation skulle kravet på samband mellan fång och ansökan kunna få obilliga verkningar. Jag åsyftar det fall att köpet sker under pågående förrättning men vid en så sen tidpunkt att köparen inte hinner göra ansökan om avstyckning under åberopande av köpet innan förrättningen avslutas. En enda dags skillnad kan här vara avgörande. Förhållandet kan vidare vara det att köparen saknar kännedom om att förrättning pågår eller har fått oriktiga uppgifter av säljaren om hur långt förrättningen fortskridit. Vill man uppställa en föreskrift om att ansökan skall göras inom viss tid, synes det från principiell synpunkt riktigast att alltid ge köparen denna tid till sitt förfogande för att inge ansökan utan risk för att köpet kan bli ogiltigt. Det saknas då anledning att göra skillnad mellan de fall då förrättning pågår, när köpet sluts, och de fall då ansökan om fastighetsbildning vid denna tidpunkt ännu inte gjorts.

Resultatet av de gjorda övervägandena blir alltså att kravet på samband mellan fång och ansökan inte bör gälla när fastighetsbildningsförrättning hinner avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Efter denna tidpunkt skall nämnda krav gälla, varför köpet då blir ogiltigt om inte förrättning sökts under åberopande av köpet eller en pågående förrättning kommit att grundas på köpet.

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 för den skull 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.

På grund av det anförda har paragrafen i departementsförslaget getts den utformningen att köp som avser visst område av fastighet eller fastighet med undantag av visst område är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som avslutas senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades eller som vid utgången av nämnda tid är sökt under åberopande av köpet eller pågår på grundval av detta.

Paragrafen avser endast köp. Beredningen har föreslagit bestämmelser i syfte att uppnå överensstämmelse mellan fastighetsindelningen och den äganderättsliga indelningen också när det gäller familjerättsliga fång och vissa andra typer av förvärv (SOU 1960: 24 s. 173, 177 och 179). Till dessa föreslagna ändringar torde jag få återkomma i samband med följdlagstiftningen.

Såväl ansökan om fastighetsbildning som återkallelse av sådan ansökan har enligt jordabalksförslaget viktiga materiella rättsverkningar. Den närmare regleringen av frågan vem som är behörig göra ansökan och återkalla ansökan samt under vilka förutsättningar en påbörjad förrättning kan avbrytas hör emellertid naturligt hemma bland reglerna om förfarandet i övrigt. Någon bestämmelse härom har därför inte tagits upp i jordabalken.

8 §.

I paragrafen behandlas förvärv av andel i fastighet. Paragrafen motsvarar med vissa ändringar 8 § i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag.

Gällande rätt. Andel i fastighet kan vara föremål för överlåtelse på det sätt att ägaren av en fastighet säljer viss kvotdel av fastigheten eller så att ägaren av en andel överlåter denna. I det förra fallet sker en »ideell delning» av fastighet genom överlåtelsen. I det senare har en sådan skett redan tidigare. En kombination av dessa fall föreligger om en andelsägare säljer en kvotdel av sin egen andel. En »ideell delning» av en fastighet kan också ske genom att en fastighet i sin helhet överlåts till flera köpare, vilka var för sig erhåller en lott i fastigheten.

Överlåtelser av nyss angiven beskaffenhet är från civilrättslig synpunkt

fullt giltiga. Lagfart kan beviljas utan att andelarna utbryts, andelarna kan intecknas, en exekutiv försäljning kan avse enbart en andel osv.

När flera personer förvärvar kvotdelar i en fastighet på sätt här angetts kan avsikten vara att de skall bruka fastigheten tillsammans. Rättsförhållandet regleras då av samäganderättslagen eller bestämmelserna om enkla bolag. Delägarna kan emellertid också sinsemellan dela upp arealen för att besitta och nyttja var sin särskilda del av fastigheten. Uppdelningen sker därvid — eller har i varje fall tidigare — mycket ofta skett genom en privat överenskommelse mellan delägarna. En sådan delning brukar benämnas sämjedelning.

Lagberedningen. Utgångspunkten för beredningens förslag är att sämjedelningar bör förhindras. Andelsöverlåtelser, som syftar till en uppdelning av fastigheten, bör vara giltiga endast under förutsättning att fastighetsbildning kommer till stånd. På samma sätt som en arealöverlåtelse bör bringas att återgå om avstyckning ej kan ske, bör regelmässigt en andelsöverlåtelse gå tillbaka, om delning inte kan äga rum och samäganderätt eller bolagsförhållande inte åsyftas.

Mot bakgrund av denna principiella inställning föreslogs i 1947 års betänkande en regel, enligt vilken överlåtelse av andel i fastighet för sin giltighet skulle vara beroende av att andelen utbröts genom laga delning, om inte fastigheten skulle innehas odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag eller överlåtelsen gällde andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet. Syftet med överlåtelsen skulle alltså avgöra huruvida överlåtelsen var giltig. Det förutsattes ej att detta syfte skulle framgå av överlåtelsehandlingen. Syftet skulle i stället utredas i lagfartsärendet och lagfartsbeslutet skulle få en särskild utformning i de fall då samäganderätt eller bolagsförhållande åsyftades.

I 1960 års betänkande framhålls, att den lösning av sämjedelningsproblemet som föreslagits i 1947 års förslag inte är tillfredsställande från kontrahenternas synpunkt och inte heller från inskrivningsrättslig synpunkt. Beredningen anser att det måste framstå som ett intresse av utslagsgivande betydelse för parterna i köpeavtalet att de redan när överlåtelsen sker kan överblicka dess rättsliga konsekvenser eller med andra ord, bedöma huruvida överlåtelsen kommer att bestå eller eventuellt kan bli ogiltig på grund av att uppdelning av fastigheten genom den försålda andelens utbrytning inte kan komma till stånd. Kontrahenterna skall kunna bedöma rättsföljderna av överlåtelsen med ledning av överlåtelsehandlingens eget innehåll. Att låta dessa rättsföljder bli beroende av utredningen i inskrivningsärendet tillgodoser inte skäliga anspråk på rättssäkerhet och otvetydighet i avtalsförhållandet parterna emellan.

När lagberedningen talar om andelsöverlåtelse avses dels det fall att ägaren av en fastighet avyttrar någon del av denna men behåller återstoden,

dels det fall att hela fastigheten genom skilda köpehandlingar överlåts till flera personer. Däremot avses inte det fall att hela fastigheten i ett och samma köp överlåts till två eller flera personer. I detta fall har överlåtaren enligt beredningens mening inte något intresse av om förvärvarna skall inneha fastigheten odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag eller om de åsyftar att uppdela fastigheten mellan sig.

Den lösning som föreslås i 1960 års betänkande innebär att samäganderätt skall anses föreligga vid andelsöverlåtelser om inte köpehandlingen innehåller bestämmelse om att utbrytning skall ske. Konsekvensen härav blir att varje andelsöverlåtelse utan utbrytningsklausul i princip är giltig men oavsett det därmed förbundna syftet medför bara samäganderätt eller eventuellt bolagsförhållande. Sämjedelning frånkänns betydelse och varje delägare kan i mån av befogenhet enligt samäganderättslagen och lagstiftningen om fastighetsbildning söka utbrytning av sin andel. Om kontrahenterna har ett intresse av att inte komma i samäganderättsförhållande och därför är ense om att överlåtelsen inte skall vara giltig om inte fastighetsbildning kan ske, skall det stå dem öppet att i avtalet reglera rättsförhållandet i enlighet därmed.

Bestämmelserna i 8 § i beredningens förslag har avfattats i överensstämmelse med de nu anförda synpunkterna. I första stycket behandlas det fall att köpehandlingen inte innehåller någon bestämmelse om utbrytning. I detta fall skall köparen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Bestämmelserna i andra stycket avser köp, för vilket i köpehandlingen uppställts såsom villkor att utbrytning skall äga rum. Därvid skall bestämmelserna i 7 § äga motsvarande tillämpning. Sådant köp blir alltså ogiltigt under samma förutsättningar som gäller i fråga om köp av område.

I 1947 års förslag upptogs en bestämmelse om att andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet, får överlåtas oberoende av delningsåtgärd. Denna bestämmelse är enligt beredningens mening överflödig med den föreslagna lösningen i fråga om andelsöverlåtelse. Grunden för bestämmelsen var att söka däri att delning av strömfall i regel inte torde förekomma och att även sämjedelning i praktiken torde vara utesluten. För fallets tillgodogörande fordras medgivande av vattendomstolen. Vid överlåtelser av ifrågavarande slag torde något villkor om andelens utbrytning i allmänhet inte uppställas. Härigenom ernås, menar beredningen, samma resultat som åsyftats genom bestämmelsen i 1947 års förslag.

Om den föreslagna lagtekniska lösningen anför lagberedningen.

Den här förordade lösningen möjliggör enkla och klara regler för lagfartsärendets behandling. Innehåller handling rörande andelsöverlåtelse ej bestämmelse om utbrytning, föreligger i detta hänseende icke hinder för lagfarts beviljande. Detta förhållande framgår omedelbart av köpehandlingen och någon utredning om syftet med överlåtelsen erfordras alltså ej i lagfartsärendet. Finnes åter sådan bestämmelse i överlåtelsehandlingen,

komma samma regler att gälla som för behandlingen av ansökan om lagfart å område av fastighet. Nu avsedda ansökan skall sålunda i regel antingen avslås eller, om frågan om utbrytning alltjämt är svävande, uppskjutas eller förklaras vilande (se härom bl. a. motiven till 27 kap. 15 och 17 §§). I förstnämnda fall kommer en meddelad lagfart att avse en andel av säljarens registerfastighet, varav framgår att säljaren och köparen innehava fastigheten under samäganderätt. I det andra fallet åter avser lagfarten, då den beviljas, en ny registerfastighet, som upptages å särskilt upplägg; även säljarens återstående andel blir efter utbrytningen särskild fastighet med eget upplägg. Blir ansökan om lagfart uppskjuten eller förklarad vilande i avbidan på utbrytning, framgår detta förhållande av anteckning i boken. Tanken att skilja mellan gemensam lagfart och särskilda lagfarter för andelsförvärvare förfaller alltså.

Det delningsinstitut som står till buds för utbrytning av andel i fastighet är laga skifte. Detta gäller oavsett om fastigheten är belägen på landet eller i stad. Enligt 1 kap. 9 § JDL — som till följd av hänvisning i 6 kap. 1 § FBL skall tillämpas även vid laga skifte i stad — äger varje delägare skiftesvitsord. Liksom i fråga om avstyckning gäller ansökan som görs å någondera sidan även till förmån för den andra sidan. I fråga om rätten att ta initiativ till sådan sammanläggning som kan fordras för att utbrytningen skall kunna genomföras hänvisar beredningen till sina förslag om ändringar i JDL. Dessa förslag innebär en utvidgad rätt att söka sammanläggning. Beredningen anser sig genom de föreslagna reglerna ha sörjt för att den ene av kontrahenterna i köpeavtalet inte skall kunna bringa köpet att förfalla mot den andres vilja.

I anslutning till 7 § har behandlats betydelsen av att, när försäljning sker, säljaren redan väckt fråga om fastighetsbildning. Beredningen påpekar att detta spörsmål saknar direkt motsvarighet i fråga om andelsöverlåtelse, eftersom ägaren av en hel registerfastighet inte har rätt att få viss andel av fastigheten utbruten genom laga skifte. Ett i viss mån motsvarande fall föreligger dock för den händelse ägaren av en fastighet, efter att ha sålt viss andel därav med klausul om utbrytning, säljer den återstående delen. Om denna situation uttalar beredningen.

Har i detta fall delning rätteligen sökts i anledning av det första köpet och leder denna ansökan till delning, är därmed även avgjort att det senare köpet består. Skulle ansökan om delning i anledning av det första köpet icke bifallas eller nämnda köp eljest förfalla, kommer denna omständighet att inverka på rättsläget för den senare köparen. Det senare köpet har väl i allmänhet för båda kontrahenterna skett under förutsättning att det första köpet skulle komma till stånd; en sådan inställning kan tänkas ha kommit till uttryck i en formlig utbrytningsklausul eller ett förbehåll att köpet eljest förfaller. Även om ett dylikt förbehåll icke ägt rum, torde dock överlåtaren eller den senare köparen icke böra påtvingas ett samäganderättsförhållande som icke varit av honom avsett. Med hänsyn härtill blir också det senare köpet ogiltigt.

Beträffande andelsköp inom tillämpningsområdet för FBL erinrar lagberedningen om bestämmelsen i 6 kap. 11 § samma lag, enligt vilken stadsjord som ingår i tomtindelning ej må ingå i laga skifte i vidare mån än såvitt tomtindelningens genomförande därigenom främjas. Denna bestämmelse medför, att utbrytning av försåld fastighetsandel ofta torde vara utsiktslös. Med hänsyn till att åtminstone formellt möjlighet till laga skifte föreligger över hela tillämpningsområdet för FBL kan dock inte i något hithörande fall ett andelsköp med bestämmelse om utbrytning anses vara redan i sig ogiltigt.

De av beredningen föreslagna reglerna skall enligt 28 och 31 §§ (29 och 30 §§ i departementsförslaget) äga tillämpning också i fråga om byte och gåva. Angående andelsförvärv på annat sätt än genom överlåtelse hänvisar beredningen till de samtidigt framlagda förslagen till lagar om ändring i giftermålsbalken och ärvdabalken samt till den särskilda lagen med vissa bestämmelser om förvärv i särskilda fall av område eller andel av fastighet.

Fastighetsbildningskommittén. Fastigheter som till särskilda kvotdelar ägs av flera gemensamt kan enligt jorddelningslagen uppdelas mellan ägarna genom laga skifte. För närvarande förstås därför med skifte inte bara omdelning av förut skiftade ägor, däri inbegripet delning av samfälld mark — omskifte — utan också uppdelning av fastighet mellan delägarna eller s. k. klyvningsskifte. Kommittén behåller inte den nuvarande ordningen med en gemensam behandling i lagstiftningen av omskiften och klyvningar. Det hittillsvarande omskiftet skall enligt kommittéförslaget hänföras till det nya institutet fastighetsreglering. Efter att ha avvisat möjligheten att inordna den nuvarande klyvningen inom avstyckningens ram stannar kommittén för att låta motsvarigheten till det hittillsvarande klyvningsskiftet utgöra en delningsform för sig, benämnd klyvning.

Kommittén konstaterar att uppbyggnaden i stort av det nya klyvningsinstitutet inte väsentligt skiljer sig från motsvarande äldre delningsformer. Allt vad som hör till den med åtgärden avsedda fastigheten skall i princip fördelas mellan de olika lotter som utläggs. Fastigheten kommer härigenom att utplånas som bestående enhet och i stället bildas nya självständiga fastigheter av de utlagda lotterna, såvida dessa inte ingår i sammanläggning. Som i viss mån en nyhet får betecknas att upplösningen av gemenskapen inte skall drivas längre än som påkallas i varje särskilt fall. Där två eller flera delägare inte framställt önskemål om utbrytning av sina andelar, skall sålunda gemensam lott för dem utläggas, även om hinder i jordpolitiskt hänseende inte skulle möta mot en längre gående uppdelning.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att det av hovrätten diskuterade tillägget vid 7 § skulle få än större betydelse i detta sammanhang. Sistnämnda tillägg skulle genom hänvisning i andra stycket av förevarande

paragraf bli tillämpligt också för där avsett fall. Detta synes hovrätten vara en så mycket mera önskvärd konsekvens som fastighetsbildningskommittén i fråga om utbrytning av andel i fastighet inte föreslagit någon särskild regel avseende återkallelse av ansökan härom.

Lantmäteristyrelsen ifrågasätter om inte 4 kap. borde innehålla en positiv regel angående objekt för överlåtelse av fast egendom. Förslaget innehåller, anför styrelsen, inte något förbud mot försäljning av fastighetsdel av sådan beskaffenhet att den över huvud inte kan bli föremål för utbrytning genom laga delning, t. ex. andel i område av fastighet, en försäljningsform som i stor utsträckning använts bl. a. i Kopparbergs län och åstadkommit väsentliga olägenheter. Innebörden av en positiv regel synes enligt styrelsens mening böra vara att objekt för överlåtelse kan vara fastighet, andel i fastighet samt i övrigt sådan del av fastighet, som kan utbrytas genom laga delning. Av fastighetsbildningslagstiftningen skulle sedan framgå i vilka fall del av fastighet kunde överlåtas.

Departementschefen. Förevarande paragraf avser förvärv av en ideell andel i fastighet. Tidigare följdes andelsförvärv — som kunde ske genom arvskifte eller annat fång — ofta av s. k. sämjedelning. Sådan delning kunde företas genast i samband med fånget eller senare efter en längre eller kortare tid. Eftersom sämjedelning inte är något för överlåtelse specifikt problem har bestämmelsen om förbud häremot, vilken i tidigare förslag intagits i förevarande lagrum, i departementsförslaget upptagits i 1: 1. Om motiven härtill och problemen i övrigt med sämjedelningar har jag närmare uppehållit mig i motiven till nämnda lagrum.

I 1947 års förslag föreskrevs att köp av andel i fastighet skulle vara beroende av att andelen utbröts genom laga delning, om inte fastigheten skulle innehas odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag. Syftet med överlåtelsen skulle vara avgörande men behövde inte framgå av köpehandlingen. Syftet fick utredas i lagfartsärendet. En sådan anordning var uppenbarligen inte tillfredsställande. Den reglering som föreslagits i 1960 års betänkande, nämligen att köpet skall vara beroende av laga delning bara om överlåtelsehandlingen innehåller bestämmelse om utbrytning av andelen, är enligt min mening klart överlägsen. Skall utbrytning ske blir reglerna i 7 § tillämpliga. Innehåller överlåtelsehandlingen ej någon bestämmelse om utbrytning, skall köparen anses inneha fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Beredningen upptog i 1947 års förslag en särskild regel i förevarande paragraf om att andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet, fick överlåtas oberoende av delningsåtgärd. Grunden härtill var att delning av strömfall i regel inte torde förekomma och att också sämjedelning i praktiken ansågs utesluten. Med den reglering som skett i 1960 års förslag har beredningen ansett att denna undantagsbestämmelse blivit överflödig. Jag

har ingen erinran mot detta bedömande. Andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet, följer alltså helt de allmänna reglerna i denna paragraf. Utgör strömfallet samfälld mark blir dock inte 8 § utan 9 § tillämplig.

Som påpekats vid remissbehandlingen innehåller fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning inte någon särskild regel om återkallelse av ansökan om klyvning på sätt föreslagits i fråga om ansökan om avstyckning (10 kap. 4 § tredje stycket i kommitténs förslag). Eftersom en fastighetsägare inte kan påkalla utbrytning av en andel i sin egen fastighet, blir fastighetsbildningsåtgärden dock aldrig aktuell förrän efter det överlåtelse skett. Varje delägare kan då påkalla klyvning (11 kap. 1 § i kommitténs förslag). Skulle ansökan komma att återkallas, skall den i 4 kap. 33 § i kommitténs förslag upptagna allmänna bestämmelsen om verkan av återkallelse äga tillämpning. Enligt denna bestämmelse skall förrättningen genast inställas om sammanträde inte hållits när återkallelse sker. Har åter sammanträde hållits skall övriga sakägare, som fört talan vid förrättningen och som själva ägt påkalla den sökta åtgärden, underrättas om återkallelsen. Om ingen av dem begär att förrättningen fortsätts skall den inställas. En avtalspart som vill skydda sig mot att överlåtelsen blir ogiltig genom att motparten försummar att ansöka om klyvning eller återkallar sin en gång gjorda ansökan har alltså att själv vara i viss mån aktiv, antingen genom att själv ansöka om klyvning eller genom att föra talan vid den efter motpartens ansökan påbörjade förrättningen. Huruvida någon särskild regel om återkallelse av ansökan om klyvning fordras, får bli föremål för närmare övervägande i samband med att jag tar ställning till kommitténs förslag.

Lantmäteristyrelsen har ifrågasatt om inte i balken bör tas upp en positiv regel angående objekt för överlåtelse av fast egendom. Styrelsen har därvid bl. a. anmärkt, att förslaget inte innehåller något förbud mot försäljning av fastighetsdel av sådan beskaffenhet att den över huvud inte kan bli föremål för utbrytning genom fastighetsbildningsförrättning, t. ex. andel i område av fastighet. I fråga om det valda exemplet föreligger emellertid enligt min mening inte något behov av ytterligare reglering. Sådant andelsköp blir ogiltigt enligt bestämmelserna i 7 §, eftersom det måste anses avse område av fastighet på sätt i nämnda paragraf anges. Köpet är således i första hand beroende av att området utbryts. Innehåller köpehandlingen dessutom klausul om att andelen skall utbrytas, kommer enligt andra stycket i 8 § köpet att bli beroende av att också andelen utbryts. Den nämnda försäljningsformen faller alltså under båda paragraferna. Det är möjligt att det finns andra fall som inte lika klart faller in under någon av de föreslagna reglerna. I den mån så är fallet torde jag få återkomma till saken i samband med beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning.

9 §.

I denna paragraf behandlas en typ av överlåtelser som vållat vissa svårigheter i rättspraxis och som i viss mån kan sägas utgöra en mellanform i förhållande till de i 7 och 8 §§ behandlade fallen, nämligen överlåtelse av den på en fastighet belöpande andelen i viss samfälld mark.

Gällande rätt. Samfälld mark utgörs av områden som vid skifte eller annan delning undantagits för gemensamt ändamål eller lämnats oskiftade, ävensom av områden som annars är gemensamma för flera fastigheter.

Överlåtelser av andelar i samfälld mark blev särskilt vanliga som en följd av 1800-talets industriella utveckling, framför allt på skogsindustriens område. Ibland lyckades köparna förvärva samtliga andelar i en samfällighet men ofta kunde de förvärva endast vissa andelar och kom därigenom att bli ägare bara till viss kvotdel av samfälligheten.

Något jorddelningsinstitut med direkt anknytning till den typ av överlåtelse som här avses har inte funnits. Två utvägar har emellertid stått till buds för att uppnå utbrytning av den överlåtna andelen, nämligen laga skifte av samfälligheten och efterföljande avstyckning (eller avsöndring) av hemmanets andel i samfälligheten eller avstyckning (resp. avsöndring) av det samfällda området åtföljt av överlåtelse av en kvotdel av den nybildade fastigheten. Båda dessa utvägar är omständliga, vilket medverkat till att andelar i samfälld mark, särskilt i vissa landsändar, i stor omfattning sålts utan att utbrytning kommit till stånd.

Angående den rättsliga giltigheten av sådana köp har olika uppfattningar gjort sig gällande i rättspraxis (L[1]U 1937: 62). Köpen har i stor utsträckning lagfarits men det har också förekommit att köpen underkänts. Det har hävdats, att överlåtelser av detta slag har ett alltför obestämt innehåll eftersom ett visst hemmans andel i viss samfällighet inte kunde beräknas om i byn finns även andra samfälligheter. Vidare har gjorts gällande att bestämmelserna om delning av fastighet skulle uttömmande ange de sätt på vilka en delning kan ske. Eftersom andel i samfälld mark inte kan omedelbart utbrytas genom vare sig laga skifte eller avstyckning kunde förvärv av sådan andel inte godkännas. Stundom har vid bedömningen av giltighetsfrågan också gjorts åtskillnad mellan olika slag av samfälligheter, nämligen sådana som utgörs av mark, vilken inte ingått i skifte, å ena sidan, och sådana som består av mark, vilken vid skifte undantagits för gemensamt behov, å andra sidan. Förvärv av andelar i mark av det förra slaget har godtagits medan så inte skett i fråga om den senare kategorien.

Ett avgörande av högsta domstolen in pleno år 1938 har skapat klarhet åtminstone i fråga om andelar i samfälld mark, som inte tidigare varit föremål för skifte. Högsta domstolen godkände förvärvet, under särskilt framhållande av att dylika överlåtelser förekommit i betydande utsträckning.

Om överlåtelse av andel i samfälld mark godtas uppkommer frågan

huruvida köparen äger utöva det skiftesvitsord, som förut tillkom säljaren. Även i denna fråga har olika meningar yppats. Genom stadgandet i 12 § promulgationslagen till jorddelningslagen har emellertid numera bestämts, att skiftesvitsord tillkommer ägaren av andelen såvida överlåtelsen av andelen skett före den 1 januari 1897 och lagfart på andelen meddelats före den 1 januari 1928.

Lagberedningen. Beredningen anser, att förvärv av andel i samfälld mark bör vara ogiltiga. Skälet härtill är att en sådan reglering förebygger den irreguljära fastighetsbildning till vilken andelsköpen ger upphov. I likhet med lantmäteristyrelsen — som upptog frågan om andelsköpens rättsliga ställning i den tidigare omnämnda framställningen i maj 1938 — anser lagberedningen att andelsköpets sakrättsliga giltighet måste vålla oreda i det system, i vilket fastighetsindelningen utgör ett led, samt försvaga betydelsen av jordpolitiska villkor för fastighetsbildning. Beredningen menar också att de i 7 och 8 §§ föreslagna bestämmelserna följdriktigt leder till att andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, inte skall få överlåtas för sig.

Fastighetsbildningskommittén. Kommittén hävdar (s. 542), att ett starkt behov sedan länge gjort sig gällande av att kunna disponera mera fritt över andelar i samfälld mark. Under senare år har särskilt åberopats att en ändring i gällande rätt skulle främja den frivilliga rationaliseringen inom jordbruket och skogsbruket. Särskilt fördelaktigt skulle det vara om samfällighetsandel kunde avstyckas för sammanläggning. Andelen skulle därigenom kunna överföras från en fastighet till en annan. Också i det fall att alla samfällighetsandelar samlats i en ägares hand kunde det vara nödvändigt att tillgripa avstyckning av de olika andelarna och därefter sammanläggning. Denna utväg måste anlitas i det fall att några andelar redan blivit utbrutna och registrerade som självständiga fastigheter. En avstyckning av den samfällda ägan som sådan kunde då inte ske.

Enligt kommitténs mening finns all anledning att tillmötesgå önskemålen om att kunna avstycka samfällighetsandelar. Detta anses inte behöva medföra några olägenheter av betydelse i vare sig principiellt eller praktiskt hänseende. Med hänsyn till önskvärdheten av ordning och reda i fastighetsredovisningen synes det — anför kommittén — fullständigt likgiltigt, om en samfällighetsandel avskiljs från fastighet genom en fristående åtgärd eller om andelen — såsom med nu gällande rätt är fullt möjligt — utbryts tillsammans med ett markområde. Den omständigheten att den ifrågasatta anordningen kan ge upphov till s. k. andelsfastigheter, som består såsom särskilda registerenheter utan att inneha någon enskild mark och som i allmänhet är mindre önskvärda, skall självfallet inte förbises men är enligt kommitténs bedömande inte av beskaffenhet att böra påverka ett ställningstagande. Genom att såsom villkor för en andelsavstyckning uppställa visst

krav på sammanläggning anses uppkomsten av andelsfastigheter kunna förhindras i den utsträckning det finnes påkallat.

Kommittén föreslår alltså, att i lagen om fastighetsbildning (10 kap. 1 §) tas upp en regel om att även fastighet tillkommande andel i samfälld ägolott skall få avstyckas. Vid framläggandet av detta förslag säger sig kommittén vara medveten om att förslaget kommer att få praktisk betydelse bara om de allmänna civilrättsliga reglerna får sådant innehåll att rättshandlingar av detta slag inte förhindras. Enligt kommitténs mening bör i fråga om överlåtelse av andel i samfälld mark utan olägenhet kunna tillämpas samma princip som beträffande område av fastighet, nämligen att överlåtelsens giltighet blir beroende av att en utbrytning kommer till stånd.

Remissyttrandena. Bestämmelsen om förbud mot överlåtelse av andel i samfälld mark anses i några remissvar böra bli föremål för omprövning. Av denna mening är *lantmäteristyrelsen, kommunal-tekniska föreningen, vattenkraftföreningen* samt *överlantmätaren i Örebro län.* Nämnda instanser delar visserligen lagberedningens principiella ståndpunkt, att sådana överlåtelser av andel i samfälld mark bör förbjudas, som inte kan fullföljas genom fastighetsbildningsåtgärder, men de anser att förslaget är alltför rigoröst.

Lantmäteristyrelsen erinrar om att det förekommer fall när förvärv av andel i samfälld mark kan fullföljas med fastighetsbildning i vanlig ordning och fortsätter.

Det vanligaste exemplet härpå synes vara då förvärvare av andelar i samfälld mark redan innehar samtliga övriga andelar och den samfällda marken sålunda efter förvärvet kan bli föremål för avstyckning. Sådana fall ha särskilt förekommit i samband med rationaliseringsåtgärder berörande jord- och skogsbruksfastigheter. För att förhindra uppkomsten av irreguljär fastighetsbildning synes det styrelsen vara tillfyllest att anknyta bestämmelserna i 9 § till reglerna i 7 §, varigenom överlåtelsen alltså göres beroende av att fastighetsbildning kommer till stånd. En jämkning av de föreslagna bestämmelserna i den antydda riktningen torde jämväl komma att motiveras av fastighetsbildningskommitténs förslag till ny fastighetsbildningslagstiftning, emedan såvitt styrelsen har sig bekant kommittén kommer att framlägga förslag innebärande möjlighet i viss utsträckning till avstyckning av andel i samfällighet. Vid sådant förhållande synes samordning av lagstiftningen på jordabalkens och fastighetsbildningens ämnesområden även i detta hänseende bliva nödvändig.

Kommunal-tekniska föreningen nämner såsom exempel på fall, som lagstiftningen inte bör förbjuda, att ett samfällt område ingår i en administrativt bildad tomt enligt fastställd tomtindelning. Föreningen anser att det från såväl enskild som allmän synpunkt är motiverat med en bestämmelse som gör det möjligt för en markägare inom en sådan tomt, som önskar få densamma rättsligen bildad, att successivt eller på en gång förvärva samtliga andelar i ett dylikt samfällt område.

När det gäller samfällda strömfall finner *vattenkraftföreningen* de föreslagna bestämmelserna i 20 kap. jämförda med stadgandet i 2 kap. 7 § VL inte tillräckliga. Inlösen enligt vattenlagen förutsätter nämligen att fallet utbyggs av rättighetens innehavare. Enligt vattenkraftföreningen kan det emellertid vara av intresse för en företagare att säkerställa äganderätten till ett samfällt strömfall, även innan han själv skall utbygga strömfallet eller innan området kommer att ingå i en större utbyggnad, som företas av någon annan. Andelsköp bör därför bli giltigt, om samtliga andelar i det samfällda området överlåts. Föreningen föreslår ett tillägg till förevarande paragraf innebärande att köp av andel blir giltigt, därest även övriga andelar i det samfällda området förvärvas inom viss tid.

Departementschefen. En överlåtelse av den på en fastighet belöpande andelen i samfälld äga kan sägas utgöra en mellanform till de typer av överlåtelser som behandlats i 7 och 8 §§. Det är därför naturligt att i stort sett samma frågeställningar gör sig gällande som i fråga om överlåtelse av område resp. andel i fastighet. Lagberedningen har emellertid föreslagit en strängare regel för den nu avsedda situationen än i fråga om vanliga områdes- och andelsöverlåtelser. Överlåtelse av andelar i samfälld mark bör enligt beredningens mening alltid vara ogiltiga.

I till synes stark motsats till lagberedningens förslag står fastighetsbildningskommitténs uttalanden om det värdefulla instrument sådana överlåtelser kan utgöra vid arbetet på den yttre rationaliseringen av jordbruket och skogsbruket. Vid en närmare granskning av de argument som åberopats av lagberedningen resp. fastighetsbildningskommittén torde emellertid framgå, att motsättningarna inte är så stora. Lagberedningens förslag utgår från den förutsättningen att gällande fastighetsbildningslagstiftning inte anvisar någon form för omedelbar utbrytning av en fastighets andel i samfälld mark. Kommittén utgår från att de ifrågavarande överlåtelserna bör tillåtas och föreslår en regel enligt vilken andel i samfälld mark får avstyckas. Under dessa förutsättningar ligger det nära till hands att undersöka huruvida inte i jordabalken bör tas upp en bestämmelse enligt vilken överlåtelse av andel i samfälld mark för sin giltighet görs beroende av att andelen utbryts, dvs. en reglering av samma slag som i 7 och 8 §§ i förevarande kapitel. För att inte denna förutsättning skall göra alla andelsförvärv ogiltiga bör en dylik bestämmelse kompletteras med en sådan ändring i gällande fastighetsbildningslagstiftning att där införs en regel som tillåter avstyckning av andel i samfälld mark.

En reglering av nyss antytt slag har uttryckligen föreslagits av några remissinstanser och även omnämnts av fastighetsbildningskommittén. Den kan inte heller anses stå i strid med lagberedningens allmänna inställning till andelsförvärven. Mot denna bakgrund har den nu aktuella bestämmelsen fått ett annat innehåll i departementsförslaget än i lagberedningens. Den

föreslagna bestämmelsen innebär att köp av fastighets andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, skall vara beroende av att andelen utbryts från den fastighet som den hör till. Bestämmelserna i 7 § skall därför äga motsvarande tillämpning vid köp av sådan andel. Även utan att detta utsägs torde det vara uppenbart att med köp av andel i samfälld mark inte avses det fall att köpet avser en fastighet inklusive dess andel i den samfällda marken. Hänvisningen till 7 § innebär samma krav på ansökan m. m. som i fråga om överlåtelse av område.

I beredningens förslag görs ett uttryckligt undantag från överlåtelseförbudet, nämligen för det fall att andelen registrerats såsom särskild fastighet. Att överlåtelse av en registerfastighet från de här aktuella utgångspunkterna alltid bör vara civilrättsligt giltig torde vara fullt klart. När det principiella överlåtelseförbudet nu överges, finner jag emellertid att samma behov av ett förtydligande på denna punkt inte längre kan anses föreligga. Bestämmelsen har därför inte upptagits i departementsförslaget.

Införandet av en regel med det innehåll jag här angett kräver ytterligare en anmärkning. Det är inte uteslutet att den som förvärvat vissa andelar i samfälld mark genom successiva avtal förvärvar samtliga andelar. Om så sker fordras givetvis inte — bortsett från fall när någon av andelarna registrerats som särskild fastighet — någon avstyckning av andelen. Vad som skall avstyckas är då i stället hela den samfällda ägan. Giltigheten av detta förvärv måste emellertid bedömas enligt 7 §. Under förutsättning att inte något av delförvärven blivit ogiltigt till följd av utebliven ansökan om fastighetsbildning eller avslag på sådan ansökan kan samfälligheten — om i övrigt hinder inte möter — avstyckas och förvärvet alltså bli definitivt. Skulle avstyckningsförfarande redan ha inletts beträffande något av delförvärven torde förfarandet kunna ändras till att i stället avse avstyckning av hela samfälligheten.

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10—28 §§.

Under denna rubrik har samlats bestämmelser angående det obligationsrättsliga förhållandet mellan säljare och köpare. I huvudsak vilar departementsförslaget på lagberedningens förslag i 1947 års betänkande. Beredningens förslag år 1960 innebär endast smärre ändringar i 1947 års förslag och jordabalksutredningen tar upp beredningens bestämmelser i sak oförändrade.

I de inledande paragraferna ges regler om fördelning mellan säljare och köpare av avkastningen m. m. (10 §), om vem som står faran för att fastigheten efter köpet av våda skadas eller försämras (11 §) samt om försämring som beror på säljarens vanvård eller vållande (12 §). Följande två paragra-

fer kan sägas handla om dröjsmål på säljarens sida. Lagrummen behandlar dels vägran av säljaren att i rätt tid avträda fastigheten (13 §), dels hans underlåtenhet att medverka vid upprättande av köpebrev eller annan sådan ytterligare köpehandling eller att fullgöra annat, som ankommer på honom för att bereda köparen möjlighet till lagfart (14 §). I 15—20 §§ behandlas köparens befogenheter när fastigheten i något hänseende finnes vara behäftad med fel. Dessa s. k. felregler, vilka jag inledningsvis skall behandla något närmare, har i departementsförslaget fördelats på sex paragrafer mot fyra enligt beredningens förslag. 21 § innehåller en regel om skyldighet för säljaren att överlämna kartor och andra handlingar angående fastigheten. I 22—24 §§ behandlas säljarens ansvar för att han är rätt ägare till fastigheten, de s. k. hemulsreglerna, och i 25 § fall av dubbelöverlåtelse. De tre sista paragraferna slutligen handlar om dröjsmål av köparen med att erlägga köpeskillingen (26 §), om köparens obestånd (27 §) samt om vissa förutsättningar för köparens rätt att häva köpet (28 §).

I departementsförslaget saknas motsvarighet till de bestämmelser om tvångspanträtt för köparen vid återgång och hävning som finns i beredningens förslag (27 § i förslagen). Jag återkommer strax till denna fråga.

Som regler om fel vid fastighetsköp betecknas de regler, enligt vilka köparen äger framställa anspråk mot säljaren med anledning av fastighetens egenskaper i vidsträckt mening, dvs. alla förhållanden som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Sedan länge har dessa förhållanden ansetts hänförliga till endera av två grupper fel, rättsliga fel eller faktiska fel. Till den förra gruppen hör regler om säljarens ansvar för sådana rättigheter till fastigheten vilka kommer att gälla mot köparen, till den senare regler om hans ansvar för fastighetens storlek och fysiska beskaffenhet. Vid sidan av dessa båda grupper har under senare tid framträtt en tredje grupp. Till denna hör regler om säljarens ansvar för oförutsedda inskränkningar på grund av föreskrift av myndighet eller i lag av köparens rätt att använda fastigheten. Denna grupp synes i praxis oftast ha jämställts med rättsliga fel. I doktrinen har gruppen emellertid behandlats som en självständig kategori och benämnts rådighetsfel (se Vahlén, Formkravet vid fastighetsköp s. 276, och Rodhe, Obligationsrätt s. 217). Denna indelning i rättsliga fel, rådighetsfel och faktiska fel kan sägas ligga till grund för beredningens förslag och har än tydligare fått komma till uttryck genom den omdisposition av felreglerna som skett i departementsförslaget.

Vad först beträffar *rättsliga fel* innehåller beredningens förslag bestämmelser härom i 15 §, 17 § och 18 § första stycket. Bestämmelsen i 15 § avser den situationen att hinder för lagfart möter i omständighet som inte kan avhjälpas av säljaren och inte heller beror av köparen. I 17 § behandlas det fall att fastigheten finnes svara för panträtt till högre belopp än som förutsatts vid köpet. Bestämmelsen i 18 § första stycket reglerar säl-

jarens ansvar i motsvarande situation när det gäller andra begränsade sakrätter och när annan än säljaren finnes vara ägare till byggnad på fastigheten eller till fastighetstillbehör. *Rådighetsfel* behandlas i 18 § andra stycket. Vad slutligen beträffar *faktiska fel* avhandlas i 16 § i beredningens förslag dels säljarens ansvar på grund av utfästelse (första stycket), dels hans ansvar för abstrakta fel i fastigheten (andra stycket). Med abstrakta fel avses fel eller brist i fastigheten, som köparen med hänsyn till jämförbara fastigheters normala beskaffenhet och omständigheterna i övrigt inte rimligen bort räkna med.

I departementsförslaget har felreglerna disponerats på ett annat sätt än i beredningens förslag. Avsnittet om fel inleds med bestämmelser om rättsliga fel. Var och en av de nyss angivna kategorierna av sådana fel tas upp i en paragraf för sig (15, 16 och 17 §§). Även regeln om rådighetsfel ges i en särskild paragraf (18 §). Härefter följer bestämmelsen om säljarens ansvar för abstrakta faktiska fel (19 §), dvs. motsvarigheten till 16 § andra stycket i beredningens förslag. Avsnittet om fel avslutas med ett lagrum (20 §), som behandlar säljarens ansvar för utfästelser. Reglerna i denna paragraf ges ett något vidsträcktare tillämpningsområde än motsvarande lagrum i beredningens förslag genom att de täcker säljarens ansvar för utfästelser över huvud taget, alltså inte bara för faktiska omständigheter utan exempelvis även rättsliga och rådighetsinskränkande sådana.

I lagberedningens och utredningens förslag finns vissa bestämmelser om *tvångspanträtt vid hävande och återgång av köp* till säkerhet för köparens krav på återbäring av köpeskillingen (27 § i förslagen). Bestämmelserna innebär i huvudsak att köparen får rätt att inom viss frist från det talan väckts om hävande eller återgång söka inteckning för sin köpeskillingsfordran i den fastighet som köpet avser. För att inte säljaren skall kunna hindra köparen från att erhålla betalning ur fastigheten föreskrivs förbud för säljaren att inteckna fastigheten så länge möjligheten till tvångspanträtt är öppen för köparen.

Vid bifall till talan om köpets hävande brukar man i praxis förbinda återlämnandet av fastigheten till säljaren med återbetalning av köpeskillingen. Beredningen anser att denna utväg utgör ett ofullständigt skydd för köparens fordringsanspråk. Utgångspunkten är att ett sådant förbehåll i domen ger köparen bara en personlig rätt mot säljaren. Om en rätt för köparen att vägra överlämna fastigheten inte skall bli av ringa betydelse, måste den, menar beredningen, äga giltighet också mot tredje man. Att låta frågan om köpets återgång eller bestånd bero av säljarens förmåga att återbetala köpeskillingen skulle emellertid leda till en alltför vådlig osäkerhet i äganderättsförhållandena. Beträffande fast egendom skulle en bestämmelse av detta innehåll eller en retentionsrätt för köparen komma i uppenbar strid med de grundsatser, som är bestämmande för lagstiftningen angående rätt till sådan egendom. För rätt till fast egendom är inte innehavet utan

inskrivningen avgörande. På grund av det anförda finner beredningen motiverat att i stället bereda köparen en sakrättsligt skyddad rätt till betalning ur fastigheten.

För egen del vill jag i denna fråga till en början erinra om att en tvångspanträtt för köparen vid hävning av fastighetsköp fordrar flera speciella regler och kan sägas bryta mot den systematiska uppbyggnaden av fastighetspanträtten. Tvångspanträtten utgör därför otvivelaktigt en belastning på regelsystemet och man har att ställa sig frågan om tvångspanträtten är nödvändig.

Det nu tillämpade förfarandet att förbinda fastighetens återlämnande till säljaren med återbetalning av köpeskillingen synes inte ha vållat några praktiska problem. Jag finner inte anledning att gå in på den svårbedömda frågan i vad mån ett sådant förbehåll i domen har någon verkan mot tredje man. Enligt min mening torde nämligen några starkare praktiska skäl knappast kunna åberopas för att tillerkänna köparen ett sakrättsligt skydd för sitt anspråk. När säljaren är kärande torde i allmänhet dennes intresse av att återfå fastigheten utgöra fullt motiv för en återbäring i enlighet med domen och köparen förtjänar i den situationen som regel inte något särskilt skydd. För att säljaren skall få hävningsrätt skall ju köparen i princip ha gjort sig skyldig till kontraktsbrott eller också ligger något annat klandervärt förfarande honom till last. Är det däremot köparen som är kärande avser hans talan regelmässigt att säljaren skall förpliktas återbetala köpeskillingen. Han får då en exekutionstitel på sin fordran. Under rättegången kan han framställa yrkande om säkerhetsåtgärd, såsom kvarstad eller skingringsförbud, för att skydda sitt anspråk. Om säljaren är solvent för anspråket och bara tredskas med återbäringen, har köparen därför goda möjligheter att ändå snabbt framtvinga betalning. För det fall att säljaren saknar andra utmätningsbara tillgångar än den återlämnade fastigheten, synes köparen däremot ha intresse av en sakrätt i fastigheten. Risken för att säljaren förfogar över fastigheten före exekutionstillfället måste ju då särskilt beaktas. I ett sådant läge kan det emellertid ifrågasättas om en tvångspanträtt för köparen leder till målet. Hans möjligheter att få betalt för sin fordran lär inte vara större om fastigheten efter det köpet hävts säljs exekutivt, än om han underlåter att häva köpet och i stället själv säljer fastigheten. Sådana överväganden har kanske medfört att köparen i dagens läge ofta föredragit att behålla fastigheten. I de flesta av de här diskuterade fallen torde detta alternativ vara förmånligast för köparen.

På grund av dessa överväganden av såväl systematisk som rent praktisk innebörd har jag funnit övervägande skäl tala för att inte ta med bestämmelserna om tvångspanträtt i departementsförslaget.

Det är gemensamt för 11—18 §§ i beredningens förslag (11—20 §§ i departementsförslaget) att köparen ges befogenhet att häva köpet om vissa

särskilt angivna förutsättningar är uppfyllda. I flertalet av paragraferna uppställs en tidsfrist för köparens hävningsrätt. För att hävningsrätten inte skall preskriberas, krävs enligt beredningens förslag att talan väcks innan fristen utlöpt. Denna reglering lämnar utrymme för viss tvekan om hur hävning kommer till stånd. Motiven till förslaget torde inte ge någon ledning för bedömningen av frågan, som har uppmärksammats i doktrinen (jfr Rodhe, Obligationsrätt § 38 vid not 29). Beredningen berör dock saken vid sin diskussion av frågan om skyldigheten att söka lagfart bör anses förfallen, när fastighetsköp har återgått eller hävts (SOU 1960:25 s. 709). Beredningen menar att en överenskommelse om återgång av ett köp i princip bör kunna träffas med verkan att köparen blir befriad från att söka lagfart. Beträffande hävning gör beredningen det uttalandet — och det är detta som i förevarande sammanhang är av intresse — att om och i den mån avtalet kan hävas utan rättegång en överenskommelse därom torde böra tillläggas betydelse.

Beredningen vill alltså inte utesluta att hävning kan ske endast genom att den hävande parten vänder sig till domstol. Denna lösning kan emellertid enligt min mening inte godtas eftersom den skulle hindra parterna från att själva med rättslig verkan komma överens om att den förvärvade fastigheten skall gå åter till säljaren av det skälet att hävningsanledning föreligger. Parterna skulle vara hänvisade att antingen inom föreskriven tid föra talan vid domstol trots att tvist mellan dem inte föreligger eller att ge hävningsöverenskommelsen återförsäljningens form. Den senare utvägen, som innebär att formkravet vid fastighetsköp måste iakttas i hela sin vidd vid äventyr av ogiltighet, kan tyckas vara en i praktiken lättframkomlig väg. Förfarandet innebär dock att hävningsöverenskommelsen måste ges en form som inte är anpassad för hävningssituationen. Rättsligt sett tvingas den hävande i själva verket att avstå från sin hävningsrätt. Det synes svårt att från principiell synpunkt acceptera sådana konsekvenser. Parterna skulle dessutom vara förhindrade att annullera avtalet innan lagfart sökts genom att köpehandlingen återställs till säljaren eller förstörs. Som jag förut antytt skulle det i alltför hög grad strida mot rådande rättsuppfattning att omöjliggöra ett sådant förfarande. Det gängse bruket för annullering av köpeavtal — som under alla förhållanden måste tillåtas vid återgång av köp — skulle sannolikt oavsett lagstiftarens inställning även i fortsättningen komma att tillämpas i viss utsträckning med rättsförlust som tänkbar följd. Jag anser alltså att en överenskommelse om hävning bör tillläggas rättsverkan och detta oberoende av om förvärvaren hunnit söka lagfart. En annan sak är vilken inverkan hävningsöverenskommelsen får på inskrivningsförfarandet. Till denna fråga återkommer jag i lagfartskapitlet.

Den nu redovisade ståndpunkten till hävningsöverenskommelsens giltighet kan enligt min mening inte anses oförenlig med den inledningsvis berörda bestämmelsen i bl. a. 11 § i lagberedningens förslag om att talan om

hävning skall väckas inom viss tidsfrist vid påföljd att rätten därtill annars går förlorad. Beredningen, som ju tänkte sig möjligheten att en hävningsöverenskommelse har rättsverkan, måste för övrigt själv ha ansett att en sådan uppfattning kunde förenas med den nyssnämnda bestämmelsens innehåll. Med talan om hävning avses enligt min mening en talan som har till föremål frågan huruvida förutsättningar för hävning föreligger eller ej. En talan däremot som går ut på att få fastställt att en hävningsöverenskommelse träffats — eller inte träffats — faller således utanför preskriptionsregelns tillämpningsområde. Detsamma gäller självfallet en talan som avser mellanhavandet mellan parterna i anledning av att köpeavtalet hävts. Såsom jag avser att närmare behandla i anslutning till lagfartskapitlet kan parterna sedan hävning skett i vissa fall tvingas att föra en rättegång i syfte att få verkningarna av köparens lagfart undanröjda. Inte heller en sådan talan är åsyftad med den nu diskuterade preskriptionsbestämmelsen.

I likhet med lagberedningen finner jag inte anledning att närmare gå in på den intrikata frågan vilket moment i hävningsförfarandet som bör tilläggas konstitutiv betydelse. Frågan gäller närmast huruvida redan den hävandes förklaring till motparten skall tillmätas den betydelsen att fastigheten går tillbaka till säljaren — den vanliga regeln inom avtalsrätten — eller om detta sker först genom överenskommelse om hävning eller genom domstols dom. Spörsmålet får mycket liten praktisk betydelse på fastighetsrättens område. Även om hävningsförklaringen tillmäts verkan, måste nämligen den hävande som regel iaktta någon preskriptionsbestämmelse i detta kapitel. Han måste i sådant fall väcka talan inom tidsfristen, för den händelse motparten inte godtar hävningen. Härigenom blir det av relativt begränsat intresse för den hävande, om förklaringen har rättsverkan eller ej. Det väsentliga för honom kommer ju att vara huruvida förklaringen godtas inom tidsfristen. Från tredje mans synpunkt begränsas spörsmålets betydelse genom möjligheten till godtrosförvärv på grund av inskrivning. I sammanhanget bör också pekas på betydelsen av att talan om hävning föranleder anteckning i fastighetsboken och att en sådan anteckning enligt 18: 8 utesluter god tro hos tredje man. Om fastigheten skulle anses gå åter först genom domen i anledning av tvist om hävning, kommer i alla fall i praktiken betydelsefulla rättsverkningar härav att inträda redan genom talans väckande. Mot bakgrunden av det anförda bör det inte ligga någon nämnvärd olägenhet i att lämna frågan om hävningsförklaringens rättsverkan öppen att lösas av rättstillämpningen i den mån saken ställs på sin spets.

10 §.

Paragrafen, som motsvarar 10 § i förslagen, behandlar frågan om rätten till avkastning från överlåten fastighet och ansvaret för stämpelskatt m. m.

Gällande rätt. I fråga om s. k. naturlig avkastning anses gällande rätt innebära att avkastning som fastigheten frambringar före tillträdesdagen skall tillfalla säljaren. Beträffande lös egendom finns en regel av denna innebörd i 18 § köplagen.

I fråga om s. k. civil avkastning, såsom arrende- och hyresavgifter, har i rättspraxis förfallodagen ansetts bestämmande för vilkendera kontrahenten avkastningen skall tillkomma. Vad som förfallit före tillträdesdagen har tillfallit säljaren och vad som förfallit efter nämnda dag köparen (NJA 1893 s. 510 och 1903 A 144). Att avkastningen belöper på viss tid synes ha tillmätts betydelse endast när köpehandlingen innehållit bestämmelse härom eller detta annars kan antas ha varit kontrahenternas avsikt vid köpet (NJA 1915 s. 477 och 1934 s. 489).

Såvitt gäller förhållandet till arrendator resp. hyresgäst finns i 2 kap. 30 § och 3 kap. 28 § NJL regler enligt vilka nye ägaren må uppbära arrende eller hyra, som förfaller till betalning efter överlåtelsen.

Lagberedningen. I fråga om naturlig avkastning föreslår beredningen en regel i anslutning till gällande rätt och den grundsats som uttalas i 18 § köplagen. Någon bestämmelse om att köparen dock är berättigad till avkastning som med fog kunnat beräknas falla först efter godsets avlämnande anses inte erforderlig. Det är enligt beredningens mening uppenbart, att säljaren inte äger i förtid tillgodogöra sig avkastning som skolat falla först efter tillträdesdagen. Säljaren har rätt till endast sådan avkastning som vid ett ändamålsenligt bruk av fastigheten tillvaratas före denna dag.

Vissa slag av naturlig avkastning bör enligt beredningens mening förbehållas köparen redan från köpslutet, nämligen avkastningen av skog, torvmosse eller andra fastighetens nyttigheter, som avses i 1 kap. 7 § NJL. Beträffande dessa nyttigheter föreslås att säljaren endast skall äga ta ut sitt husbehov.

När det gäller civil avkastning anser sig beredningen kunna konstatera att i köpeavtal rörande fast egendom numera regelmässigt tas in en bestämmelse, varigenom denna avkastning fördelas mellan säljare och köpare efter vad som belöper på tiden före och efter tillträdesdagen, vilket innebär att förfallotiden alltmer förlorar betydelse såsom grund för avkastningens fördelning. Beredningen föreslår att denna sedvana lagfästs genom en regel att inkomst av fastighet, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren.

Även i fråga om skatter och andra avgifter, som utgår för fastigheten, är det enligt beredningens uppfattning brukligt att i köpehandlingen tas in en bestämmelse om fördelning mellan kontrahenterna med hänsyn till vad som belöper på tiden före och efter tillträdesdagen. Beredningen föreslår därför en regel enligt vilken köparen har att i förhållande till säljaren vidkännas sådana avgifter, som belöper på tiden från och med tillträdesdagen.

Under regeln anses falla inte bara avgifter av offentligrättslig natur utan också andra periodiska avgifter, t. ex. annuiteter på avdikningslån.

En väsentlig avgift som enligt beredningens mening inte kan bli föremål för någon generell reglering är ränta på intecknad gäld. Kontrahenternas skyldigheter i detta hänseende måste alltid bli beroende av köpeavtalets föreskrifter i fråga om köpeskillingen och dess erläggande. Om avtalet saknar föreskrift i frågan torde säljaren ha att svara för den del av inteckningsräntan som belöper på tiden före tillträdesdagen.

För tillämpning av de föreslagna reglerna är — framhåller lagberedningen — den avtalade tillträdesdagen avgörande. Om tillträdet fördröjs påverkar detta alltså inte rätten till avkastning eller skyldigheten att svara för avgifter. Detta gäller oavsett huruvida dröjsmålet beror på säljaren eller köparen.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna reglerna angående rätten till avkastning och ansvaret för avgifter m. m. ansluter sig delvis nära till vissa regler som redan gäller beträffande lös egendom och utgör i allt väsentligt ett lagfästande av principer som såtillvida redan upptagits i praxis att de regelmässigt läggs till grund för upprättade avtal om överlåtelse av fast egendom. En sådan reglering är i regel att hälsa med tillfredsställelse och förevarande fall utgör inte något undantag. Det kan förvåna att beredningens förslag inte innehåller någon reglering om fördelningen mellan parterna av ansvaret för ränta på lån mot inteckningssäkerhet. Såsom beredningen framhåller blir emellertid denna fråga regelmässigt reglerad i köpeavtalet. Något behov av en tolkningsregel i lag har därför inte gjort sig gällande och det ställer sig dessutom svårt att finna en lämplig sådan regel. Så när som på några modifikationer, vilka behandlas i det följande, ansluter jag mig helt till beredningens förslag.

Enligt beredningens förslag får säljaren inte mellan dagen för köpslutet och tillträdesdagen »annorledes än till husbehov nyttja skog eller torvmosse, ej heller avhända fastigheten annat som icke är att hänföra till dess vanliga avkastning». Denna regel har omarbetats något. Rätten för säljaren att nyttja torvmosse har sålunda fått utgå, eftersom den bedömts vara av liten praktisk betydelse numera. I övrigt är någon saklig förändring inte åsyftad.

I detta sammanhang synes lämpligt att ta upp även frågan vem av kontrahenterna i ett köpeavtal som det åligger att betala den stämpelskatt som utgår i samband med lagfart. När det gäller förhållandet till staten har en reglering skett i stämpelskatteförordningen den 21 maj 1964 (nr 308) men den inbördes fördelningen mellan parterna har ansetts böra regleras i annan ordning.

Enligt 1914 års stämpelförordning — som gällde intill utgången av år 1964 — skulle stämpelskatten, om ej annat avtalats, bekostas av kontrahen-

terna till hälften vardera. Denna bestämmelse torde regelmässigt ha satts ur kraft genom avtal enligt vilka köparen ensam skall svara för inte bara stämpelkostnaden utan lagfartskostnaderna i allmänhet. Mot bakgrund av denna praxis föreslog stämpelutredningen år 1961 att i en ny stämpelförordning skulle tas upp en bestämmelse om att i förhållandet parterna emellan köparen ensam skulle svara för stämpelkostnaden. Detta förslag tillstyrktes eller lämnades utan erinran av remissinstanserna. Bestämmelsen fick emellertid utgå i propositionen, med hänsyn till att den på grund av sin civilrättsliga karaktär inte ansågs höra hemma i en ren skatteförfattning.

Den av stämpelutredningen föreslagna lösningen torde alltjämt stå i överensstämmelse med vad som allmänt tillämpas. I förevarande paragraf har därför upptagits en regel med angiven innebörd. Frågan om den inbördes fördelningen av andra lagfartskostnader än stämpelskatten synes inte behöva särskilt regleras.

I 10 § tredje stycket i beredningens förslag ges en regel om köparens ansvar för bl. a. skatter, som utgår för fastigheten. Härmed torde åtminstone i första hand ha åsyftats den kommunala fastighetsskatten. Den kommunala beskattningen av fastigheter är emellertid numera inarbetad i den kommunala inkomstskatten. Det låter sig som regel inte utan vidare göra att från denna skatt skilja ut någon viss del som hänför sig till inkomsttagarens fastighet. Skattens storlek kommer dessutom under alla förhållanden att påverkas av skilda omständigheter, som inte hänger samman med fastigheten. I den mån man kan säga att den ifrågavarande skatten utgår för fastigheten — vilket är en förutsättning för att beredningens regel skall vara tillämplig — kan det knappast komma i fråga att fördela den mellan säljare och köpare med hänsyn till vad som belöper på tid före resp. efter tillträdesdagen. Om parterna inte reglerat frågan i köpeavtalet, torde man i stället ha att falla tillbaka på skatterättens regler om skattskyldigheten. Med hänsyn härtill har jag inte ansett motiverat att ange skatter som exempel på pålagor som omfattas av den nu aktuella regeln.

11 §.

I denna paragraf ges regler om vem som skall stå faran för skada på fastigheten efter köpslutet och om köparens rätt vid inträffad skada. Paragrafen motsvarar 11 § i förslagen.

Gällande rätt. I motsats till vad som gäller beträffande köp av lös egendom anses köpare av fast egendom, även om tillträde sker först senare, redan från köpslutet stå faran för olyckshändelse som drabbar den sålda egendomen. Tiden för tillträdet saknar alltså betydelse. Denna ståndpunkt överensstämmer också med en av lagberedningen år 1909 föreslagen regel. Beredningens avgörande skäl för en annan reglering i fråga om fast egendom än när det gäller lös egendom var att ett avslutat köp av fast egendom i så

mycket högre grad än köpslutet beträffande lös egendom innefattade ett avgörande steg mot rättsförhållandets avveckling. Vid fastighetsköpet hade säljaren i allmänhet fullgjort vad som ankom på honom i och med att han utfärdat köpehandlingen. Överlämnandet, tillträdet, var inte av samma betydelse som vid köp av lös egendom.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den i fråga om lös egendom uppställda grundsatsen är föranledd av hänsyn till köparens intresse. Den som är i besittning av godset har möjlighet att förebygga skada eller begränsa verkningarna av inträffad olyckshändelse. Han bör därför i princip också bära risken. Samma skäl kan enligt beredningens mening åberopas också när det gäller fast egendom. Även där är besittningen av betydelse för möjligheten att förebygga eller begränsa skador. Tillträdet är därför en naturligare tidpunkt än köpslutet för farans övergång på köparen. Beredningen anser att det av flera skäl är tvivelaktigt i vad mån köpslutet beträffande fast egendom kan sägas innebära ett mera avgörande steg till avveckling av rättsförhållandet mellan kontrahenterna än när det är fråga om lös egendom. Särskilt gäller detta när köpet är beroende av villkor.

Lagberedningens förslag innebär alltså att samma regler bör uppställas för köp av fast egendom som för köp av lös egendom, som utgör bestämt gods. Säljaren skall stå faran för fastigheten medan den ännu är i hans besittning. Det faktiska tillträdet är avgörande. Om tillträdet fördröjs genom säljarens förhållande står denne faran så länge dröjsmålet varar. Skulle dröjsmålet däremot bero på köparen skall faran — i likhet med vad som gäller vid köp av lös egendom — övergå på köparen.

Köparens rättigheter vid inträffad skada, för vilken säljaren står faran, skall enligt beredningens förslag bestå i rätt att fordra avdrag på köpeskillingen eller — om skadan inte är av endast ringa betydelse — rätt att häva köpet. Denna reglering ansluter sig nära till vad som gäller vid köp av lös egendom. För att inte säljaren oskäligt länge skall sväva i tvivelsmål huruvida köparen ämnar utnyttja sin hävningsrätt föreslås en regel om att en eventuell talan om hävning skall väckas inom ett år från det tillträdet skedde.

Departementschefen. Den av lagberedningen föreslagna regleringen ansluter sig mycket nära till bestämmelserna i 17 § köplagen. Förslaget har inte mött någon erinran vid remissbehandlingen. Med hänsyn härtill och till att de av beredningen åberopade skälen för att bryta med gällande rätt synes övertygande har jag anslutit mig till lagberedningens förslag.

12 §.

Denna paragraf, som motsvarar 12 § i förslagen, behandlar köparens rättigheter när fastigheten efter köpets avslutande men före tillträdet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande.

Lagberedningen. Såsom exempel på fall som avses i denna paragraf nämner lagberedningen att säljaren är vållande till skador genom översvämning, brand e. d. samt att säljaren företagit avverkning i strid med 10 §. I sådana fall bör köparen enligt beredningens mening vara berättigad till skadestånd av säljaren. Han bör vidare ha rätt till avdrag på köpeskillingen och även rätt att häva avtalet. Liksom i det fall som behandlas i 11 § anses köparen inte böra äga hävningsrätt om skadan är av ringa betydelse. Talan skall också i detta fall väckas inom ett år från det tillträdet skedde. Dessa inskränkningar i köparens befogenhet att häva köpet bör enligt beredningens mening dock inte vinna tillämpning i fall då svikligt förfarande ligger säljaren till last.

Departementschefen. Jag kan helt ansluta mig till lagberedningens förslag, som inte väckt någon kritik vid remissbehandlingen och som torde stå i god överensstämmelse med de principer som för motsvarande situationer kommit till uttryck i köplagen. Såsom beredningen uttalat bör de i paragrafen givna reglerna gälla också skada som inträffar efter den i avtalet bestämda tillträdesdagen. Den bör vara tillämplig även beträffande skada i tiden därefter, om tillträdet fördröjts på grund av säljarens förvållande. Om dröjsmålet beror på köparen övergår faran enligt 11 § på denne. Säljaren torde då inte vara skyldig att i köparens intresse ta vård om egendomen men om han likväl behåller besittningen bör kunna fordras att han iakttar en viss aktsamhet så att fastigheten inte i onödan försämras. Hur långt hans ansvarighet i sådant fall sträcker sig måste bero av omständigheterna i varje särskilt fall.

13 §.

Paragrafen motsvarar 13 § i förslagen och innehåller bestämmelser om köparens befogenheter när säljaren utan skäl vägrar att avträda fastigheten.

Lagberedningen. En säljare kan givetvis ha giltig anledning att vägra avträda fastigheten. Köpehandlingen kan exempelvis innehålla villkor som gör tillträdet beroende av viss prestation från köparens sida. Innan köparen uppfyllt ett sådant villkor är säljaren inte skyldig att låta honom tillträda fastigheten. Om säljaren däremot utfärdat en ovillkorlig köpehandling äger han inte under åberopande av kontraktsbrott från köparens sida vägra att avträda fastigheten på överenskommen tid.

I likhet med vad som enligt 21 § köplagen gäller för köp av lös egendom bör köparen vid säljarens dröjsmål att avträda fastigheten enligt beredningens mening ha valrätt mellan att kräva att egendomen överlämnas och att häva köpet. Den förra utvägen står alltid till buds men kan inte anses tillräcklig, bl. a. med hänsyn till de kostnader och den tidsutdräkt

som kan uppkomma innan tillträdet kan ske. Endast när dröjsmålet är av ringa betydelse bör köparen ha att obetingat finna sig i ett försenat tillträde.

Vare sig köparen tillträder fastigheten eller häver köpet skall han enligt lagberedningens förslag vara berättigad till ersättning för skada som dröjsmålet vållat honom. Ersättning skall utgå bl. a. för avkastning som skulle ha tillfallit köparen enligt avtalet eller på grund av 10 § men som han gått miste om genom säljarens vägran att avträda fastigheten. Om köparen häver köpet skall skadeståndet inbegripa gottgörelse också för vinst, som köpet skulle ha medfört för honom.

Lagberedningens förslag innehåller inte någon regel för det fall att köpehandlingen saknar bestämmelse om tillträdesdag. I 1909 års förslag däremot fanns en sådan regel. Beredningen framhåller att det i köpehandlingen så gott som alltid tas in särskild bestämmelse såväl angående tillträdesdagen som beträffande köpeskillingens förfallotid. Saknas uttrycklig bestämmelse torde man av avtalets innehåll oftast kunna sluta sig till kontrahenternas avsikt i sådana hänseenden. Beredningen utgår från att det endast i sällsynta undantagsfall skall uppkomma några svårigheter att fastställa tillträdesdagen. Om köpeavtalet ej ger någon ledning för tolkande av kontrahenternas avsikt anses naturligt att fullgörandet skall ske utan uppskov. I fråga om jordbruksfastighet lär enligt beredningens mening som regel kunna antas, att tillträdet är avsett att äga rum först på fardag.

Departementschefen. Paragrafen har upptagits i enlighet med beredningens förslag. I likhet med beredningen finner jag någon bestämmelse angående tillträdesdagen inte vara erforderlig. Skulle parterna undantagsvis inte ha bestämt någon dag — i köpehandlingen eller muntligen — lär väl ofta kunna antas att tillträdet skall ske utan uppskov. Med tanke på de skiftande förhållanden som kan föreligga beträffande olika slags fastigheter torde det vara svårt att bestämma någon allmän regel om tillträdesdagen för de undantagsfall som det här måste röra sig om.

14 §.

I denna paragraf, som motsvarar 14 § i förslagen, behandlas dröjsmål på säljarens sida i fråga om åtgärder för att bereda köparen möjlighet till lagfart på fastigheten.

Gällande rätt och lagberedningen. Säljarens medverkan till lagfart för köparen är påkallad särskilt om överlåtelsen gjorts beroende av villkor. Vanligen består villkoret däri, att köparen rätteligen skall erlägga köpeskillingen eller fullgöra annat åtagande. Köparen kan då inte erhålla lagfart, förrän villkoret blivit uppfyllt. Att så skett bestyrks genom köpebrev, när sådant betingats vid köpet. Motsvarande gäller också andra fall, där kö-

pet enligt avtalet beror av något villkor, vars uppfyllande behöver styrkas genom säljarens medverkan. Undandrar sig säljaren att utfärda köpebrev, fastän villkoret blivit uppfyllt, kan köparen vid domstol utverka vitesföreläggande för säljaren. Köparen kan också genom dom få fastställt, att ett visst rättsligt eller faktiskt förhållande, som utgjort hinder för lagfart, inte längre föreligger. Enligt rättspraxis äger köparen innehålla köpeskillingen, om denna skall erläggas mot utbekommande av köpebrev och säljaren utan skäl underlåter att utfärda sådant.

Även i andra fall än de nu behandlade kan det ankomma på säljaren att vidta åtgärd för att bereda köparen möjlighet till lagfart. Sålunda kan lagfart inte beviljas för köparen utan att säljaren har sådan eller, i vissa numera sällsynta undantagsfall, hans laga åtkomst blivit styrkt på annat sätt. Säljaren anses åsidosätta sin skyldighet mot köparen om han underlåter att lagfara sitt eget förvärv eller att till köparen överlämna bevis som styrker hans laga åtkomst. Köparen anses i sådana fall ha samma rättigheter som när säljaren vägrar utfärda köpebrev.

Enligt lagberedningens mening är de handlingsmöjligheter som enligt vad nyss anförts står köparen till buds inte tillräckliga. Lika väl som när det gäller vägran från säljaren att avträda fastigheten bör köparen ha valrätt mellan att, med vidhållande av köpet, framtvinga säljarens medverkan till lagfarten och att häva köpet. För att hävningsrätt skall tillkomma köparen bör också i detta fall gälla, att dröjsmålet inte är av bara ringa betydelse. Köparen bör vidare vara berättigad till ersättning för skada, som vållats honom genom dröjsmålet.

Departementschefen. Tillträdet av en fastighet betyder inte i och för sig, att köparen får möjlighet att i full utsträckning vidta rättsliga dispositioner över fastigheten. Inte heller utgör tillträdet hinder för säljaren att förfoga över fastigheten i rättsligt hänseende eller för säljarens borgenärer att få egendomen utmätt till betalning av dennes skuld. Det är först genom lagfarten som köparen försätts i en ställning jämförlig med den som besittningens övergång medför i fråga om lös egendom. Redan en vilandeförklarad ansökan om lagfart ger dock skydd mot obehöriga transaktioner från säljarens sida och mot anspråk från säljarens borgenärer. För att köparen själv skall kunna helt förfoga över fastigheten i rättsligt hänseende krävs emellertid att lagfart beviljats för honom.

Med hänsyn till vad som nyss anförts är det uppenbart att dröjsmål på säljarens sida när det gäller att lämna erforderlig medverkan till lagfart för köparen kan innebära en väsentlig olägenhet för denne. De av lagberedningen föreslagna reglerna innebär, att köparen kan välja mellan att med domstolarnas medverkan framtvinga sådana åtgärder från säljarens sida att lagfart kan beviljas för köparen eller att häva köpet. Genom dessa möjligheter — jämte rätten till skadestånd — blir köparens intressen tillgodosedda. Den

av beredningen föreslagna regeln har därför med vissa jämkningar tagits upp i departementsförslaget.

15 §.

I 14 § behandlades fall där lagfartshindret berodde på säljarens underlåtenhet i visst hänseende. Förevarande paragraf, som motsvarar 15 § i förslagen, avser fall där hindret är av sådan beskaffenhet att det inte kan avhjälpas av säljaren och inte heller beror av köparen eller var känt för denne vid köpslutet.

Lagberedningen. Beredningen anser att köparen vid fall av lagfartshinder som avses i förevarande paragraf, lika väl som i de fall som avses i 14 §, bör vara berättigad att häva köpet och att fordra skadestånd. Hävningsrätten skall också här förutsätta, att den olägenhet som förorsakas köparen, inte är av bara ringa betydelse. Härom anför beredningen.

Är lagfartshindret av kort varaktighet, kan hävningsrätt stundom vara utesluten. Detta kan under särskilda omständigheter vara fallet, även då lagfartshindret är av längre varaktighet; såsom exempel må anföras, att köpet omfattar ett fastighetskomplex och hindret avser endast en däri ingående fastighet av obetydligt intresse för köparen. Med hänsyn till förhållandena blir att bedöma, huruvida ett lagfartshinder, som gäller blott någon av de i ett köp ingående fastigheterna, berättigar köparen att häva avtalet enbart beträffande denna fastighet. Säljaren bör kunna motsätta sig ett partiellt hävande, om detta skulle medföra särskild olägenhet för honom.

För hävningsrättens utövande föreslås också en preskriptionstid av ett år, inom vilken talan skall instämmas. Denna tid skall enligt förslaget löpa från det laga kraft ägande beslut över köparens lagfartsansökan föreligger och denne alltså erhållit visshet om att lagfart inte kan beviljas. För att köparen inte skall kunna förlänga den tid under vilken säljaren sålunda är underkastad risken att köpet hävs genom underlåtenhet att söka lagfart, föreslår beredningen emellertid en tilläggsregel. Enligt denna regel skall preskriptionstiden, om köparen inte söker lagfart inom föreskriven tid, i stället räknas från det tiden för sökande av lagfart gått till ända. Om säljaren förfarit svikligt anses hävningsrätt emellertid böra få utövas utan inskränkning i tiden och även om olägenheten är av ringa betydelse.

En förutsättning för att de föreslagna reglerna skall bli tillämpliga är — framhåller lagberedningen — att det föreligger ett avtal, som är bindande kontrahenterna emellan. Om ett sådant avtal inte föreligger blir allmänna eller speciella regler om ogiltighet av avtal tillämpliga. Köparen kan följaktligen inte åberopa förevarande paragraf exempelvis i ett fall där lagfartshindret består däri, att säljaren var omyndig vid avtalets slutande.

Departementschefen. Förevarande paragraf utgör en naturlig komplettering till den närmast föregående, från vilken den skiljer sig huvudsakligen

endast därigenom att här också anges en frist för väckande av talan angående hävande av köpet. Med hänsyn till de olika förutsättningarna för de båda bestämmelserna är denna skillnad naturlig. Så länge säljaren exempelvis utan skäl vägrar att utfärda köpebrev bör han också vara underkastad risken att köparen framställer hävningsyrkande.

Medan 14 § avser fall, där säljaren kan sägas vara i dröjsmål med att bereda köparen möjlighet till lagfart, tar förevarande paragraf sikte på sådana fall, där säljaren inte kan avhjälpa hindret och detta heller inte beror av köparen. Köparen kan dock inte häva köpet om han ägde vetskap om lagfartshindret redan vid köpslutet. Han får under sådana förhållanden anses ha räknat med denna omständighet och han bör då inte kunna väcka någon talan mot säljaren. Såsom lagberedningen framhållit får paragrafen sin huvudsakliga betydelse i sådana fall, där lagfartshindret består i bristande åtkomst för säljaren. Dennes äganderätt till fastigheten kan vara oklar. Med hänsyn till den betydelse det har för köparen att erhålla lagfart på fastigheten är det naturligt att han, oavsett hur det förhåller sig med säljarens äganderätt, får häva köpet i denna situation. Köparen skall inte behöva inlåta sig på någon bedömning av äganderättsfrågan. Hävningsgrunden är lagfartshindret som sådant. Vill köparen däremot utkräva hemulsansvar — av säljaren eller dennes fångesmän — är det nödvändigt för honom att kunna styrka att säljaren inte var rätt ägare till fastigheten. Till dessa frågor återkommer jag vid min redogörelse för hemulsreglerna i 22 §.

Med hinder för lagfart avses alla hinder för full lagfart, vare sig de medför att ansökan avslås eller bara förklaras vilande. Uppskjuter inskrivningsdomaren ärendet till viss senare inskrivningsdag jämlikt 19: 10 torde detta i och för sig inte medföra hävningsrätt. Kan köparen däremot visa att det finns ett hinder för lagfart är han självfallet berättigad häva köpet enligt bestämmelserna i förevarande paragraf oberoende av om han sökt lagfart.

16 §.

I denna och närmast följande paragraf ges regler om köparens rätt när oförutsedda begränsade sakrätter belastar den sålda egendomen. Här behandlas det fall att fastighetens ansvar på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt på ett för köparen oförmånligt sätt avviker från vad som förutsattes vid köpet. Paragrafen motsvarar 17 § i förslagen.

Gällande rätt. Förekomsten av penninginteckningar är en betydelsefull faktor vid avtal om överlåtelse av fast egendom. Inteckningarna påverkar ofta inte köpeskillingen men de är av betydelse för köpeskillingslikviden. I den mån inteckningarna är belånade och således inte kan överlämnas till köparen sker avräkning på köpeskillingen.

Om en fastighet efter köpslutet finnes häfta för högre belopp än som förutsatts vid köpet anses köparen enligt rättspraxis berättigad att avräkna på

köpeskillingen vad som på grund därav kan komma att utgå ur fastigheten, dvs. kapital och ränta för två år. Skulle säljaren sedermera överlämna inteckningshandlingen i fråga eller låta döda inteckningen är köparen givetvis skyldig att betala den innehållna delen av köpeskillingen.

Lagberedningen. Såsom exempel på fall som avses i förevarande paragraf nämner beredningen att fastigheten finnes svara för inteckning utöver vad säljaren uppgett, att säljaren utfäst sig att låta döda någon i fastigheten beviljad inteckning men inte föranstaltat därom eller att säljaren tagit ut nya inteckningar i tiden mellan köpeavtalet och köparens lagfartsansökan.

I situationer av nyss angivet slag kan det enligt beredningens mening inte skäligen fordras att köparen ändå skall erlägga köpeskillingen för att sedermera — när inteckningshavaren gör anspråk på betalning ur fastigheten — återkräva av säljaren vad han nödgats utge till inteckningshavaren. Beredningen ansluter sig därför till vad som anses vara gällande rätt och som även upptogs som uttrycklig regel i 1909 års förslag.

Om det överskjutande beloppet är större än vad som återstår obetalt av köpeskillingen, saknar köparen möjlighet att skydda sig genom avräkning på köpeskillingen. I dessa fall anser beredningen att köparen skall äga rätt att häva köpet och erhålla skadestånd. Säljaren skall emellertid ha möjlighet att förebygga hävning genom att erlägga skillnaden mellan det överskjutande inteckningsbeloppet och återstoden av köpeskillingen. Sådan betalning skall ske inom en månad efter tillsägelse från köparen.

Beredningen tar sålunda i sitt förslag upp en bestämmelse om rätt för köparen att avräkna vad som kan komma att tas ut ur fastigheten. Om inte så mycket av köpeskillingen är obetalt, har säljaren att erlägga skillnaden inom en månad efter tillsägelse. Endast om så ej sker äger köparen häva köpet och erhålla skadestånd.

Departementschefen. I förevarande paragraf behandlas den situationen att fastighetens ansvar på grund av inteckning eller upplåtelse av panträtt på ett för köparen oförmånligt sätt avviker från vad som förutsattes vid köpet. I första stycket ges bestämmelser för det fall att fastigheten svarar för högre belopp än parterna utgick från. Andra stycket behandlar den situationen att en inteckning i efterhand finnes avse också fastighet som inte omfattades av köpet. Första stycket gäller såväl gemensamma inteckningar som inteckningar i endast en fastighet, medan andra stycket däremot avser enbart vissa fall av gemensamt inteckningsansvar. Första stycket motsvarar 4: 17 i lagberedningens förslag. Andra stycket utgör däremot en nyhet. Med beredningens inställning till gemensamt inteckningsansvar behövde ju beredningen inte räkna med möjligheten av gemensamt inteckningsansvar i förevarande situation.

Regleringen av parternas mellanhavanden med anledning av att den köpta

fastigheten finnes svara för högre belopp än parterna vid köpslutet förutsatte bör ses mot bakgrunden av hur innehållet i ett köpeavtal påverkas, när parterna vid köpslutet utgår från riktiga uppgifter om inteckningsbelastningen och om storleken av de fordringar för vilka panträtt upplåtits. Sedan köpeskillingen bestämts har parterna i sådant fall att genomföra en avräkning med hänsyn till inteckning- och panträttsbelastningen. Om ett pantbrev innehas av säljaren, överlämnar denne handlingen till köparen i den mån pantbrevet inte skall ligga som säkerhet för säljarens kredit till köparen. När pantbrevet överlämnas till köparen, blir någon avräkning över huvud taget inte aktuell. Köparen får betala hela köpeskillingen trots inteckningsbelastningen men kommer å andra sidan i besittning av pantbrevet såsom ägarhypotek. Om pantbrevet innehas av borgenär på grund av panträttsupplåtelse, torde som regel borgenärens fordran jämte ränta fram till den dag från vilken köparen — i varje fall i förhållande till säljaren — skall svara för räntebetalningen komma att avräknas mot köpeskillingen. I den mån borgenärens fordran understiger pantbrevets belopp, kommer köparen också i detta fall i besittning av ett ägarhypotek. Även här kan man naturligtvis tänka sig att ägarhypoteket avräknas och att alltså säljaren i motsvarande mån lämnar kredit. Det normala förfarandet blir emellertid att borgenärens kapitalfordran jämte ränta avräknas mot köpeskillingen. I den mån intecknat kapitalbelopp inte avräknas, blir köparen tillgodosedd genom att han kan tillgodoräkna sig viss del av pantbrevets belopp såsom ägarhypotek.

Beredningen föreslår nu att parternas mellanhavanden även vid oförutsedd inteckningsbelastning normalt skall regleras genom ett avräkningsförfarande. Om misstaget består i att borgenärens fordran var högre än säljaren angav — denne trodde exempelvis att han gjort större amorteringar än som i verkligheten skett — blir avräkningen mycket enkel. Köparen bör i efterhand få avräkna även ett belopp, som motsvarar den ytterligare fordran för vilken fastigheten finnes svara. Avräkningsförfarandet blir alltså i detta fall detsamma som om parterna vid köpet utgått från korrekta uppgifter angående borgenärens fordran.

Hänför sig felet i stället till att parterna inte kände till att fastigheten svarade på grund av viss inteckning eller att de misstog sig i fråga om storleken av ett pantbrevs kapitalbelopp, blir avvecklingen av parternas mellanhavanden mera komplicerat. Förfaringssättet kan nämligen inte utan vidare bli detsamma som skulle ha tillämpats om parterna vid köpslutet känt till inteckningsansvarets omfattning. Skälet härtill är att man inte kan begära, att köparen utan särskilt åtagande skall låta sig nöja med att avräkna endast borgenärens kapitalfordran jämte ränta om det finns ett överhypotek på pantbrevet. Med departementsförslagets panträttsregler avser panträttsupplåtelsen till borgenären normalt även överhypoteket och detta är därför inte utan vidare åtkomligt för den nye fastighetsägaren annat än genom andra-

handspantsättning. En sådan utväg är emellertid uppenbarligen inte likvärdig med att kunna utnyttja hypoteket för direkt pantsättning. Vad som kommer i fråga är därför att tillåta köparen att avräkna hela det intecknade beloppet även om borgenärens fordran skulle vara lägre.

Beredningens förslag innebär att köparen skall få avräkna från köpeskillingen vad som kan komma att tas ut ur fastigheten till följd av att den finnes häfta på grund av intecknad panträtt för högre belopp än som förutsattes vid köpet (4: 17 första punkten). Härmed avser beredningen det intecknade kapitalbeloppet jämte två års ränta. Jag ansluter mig i princip till denna lösning av frågan. Några modifikationer i den av beredningen föreslagna regeln bör dock vidtas. För det första bör med departementsförslagets utformning av panträtten avräkningen avse pantbrevets belopp jämte tillägg om femton procent. Man torde i sammanhanget böra bortse från den i tillägget ingående s. k. utmätningsräntan. För det andra kommer enligt min mening i beredningens förslag inte till klart uttryck att avräkningsregeln gäller misstag inte bara i fråga om inteckningsansvaret utan även angående storleken av en borgenärs fordran. I departementsförslaget har därför gjorts ett tillägg som uttryckligen täcker detta senare fall.

Det bör vidare framhållas att den köparen medgivna avräkningsrätten vid oförutsett inteckningsansvar inte såsom ett avdrag på köpeskillingen är avsedd att slutligt reglera parternas mellanhavanden. Om säljaren överlämnar pantbrevet eller låter döda inteckningen eller på annat sätt åstadkommer att inteckningsbelastningen blir sådan som förutsattes vid köpet, är köparen skyldig att betala det belopp som avräknats. Det ligger i sakens natur, att köparen inte får motverka säljaren i dennes strävan att ordna inteckningsförhållandena. Eftersom köparens avräkningsrätt alltså långtifrån alltid är en rätt till avräkning i vanlig mening, har det synts mera rättvisande att beteckna hans befogenhet som en rätt att innehålla viss del av köpeskillingen.

Så länge det belopp som köparen enligt de nu angivna reglerna äger innehålla ryms inom den oguldna delen av köpeskillingen är köparen skyddad. Är beloppet högre har beredningen tänkt sig att köparen skall få häva köpet. Säljaren bereds dock möjlighet att förebygga en hävning genom att inom en månad efter tillsägelse erlägga skillnaden. Härmed bör naturligtvis likställas att han överlämnar pantbrevet eller låter döda inteckningen. Kommer köpet att hävas, har köparen också rätt att erhålla ersättning för skada. Vad beredningen sålunda föreslagit har tagits upp som en andra punkt i första stycket.

Man kan fråga sig om det inte finns fall där köparen genom oförutsedd inteckningsbelastning kan drabbas på ett sätt, som inte blir tillräckligt kompenserat genom en rätt att innehålla motsvarande belopp av köpeskillingen. Köparen borde kanske i vissa fall som ett alternativ få häva köpet. Detta skulle kunna vara fallet exempelvis om ett lån som köparen inte kände till

är bundet på mycket lång tid och på oförmånliga villkor. Enligt min mening måste emellertid frågan om hävning i förevarande fall bedömas mot bakgrunden av den restriktiva inställningen till denna påföljd som kännetecknar jordabalksförslaget i övrigt. I själva verket torde köparen knappast heller kunna anses så utlämnad som det vid första anblicken kan tyckas. En köpare som vill skydda sig mot risken av en oförutsedd inteckningsbelastning har för det första möjligheten att ta del av gravationsbevis. Om sådant bevis av någon anledning inte finns tillgängligt eller köparen vill skydda sig mot senare uppkomna belastningar kan han avkräva säljaren en uttrycklig garanti angående fastighetens inteckningsbelastning. Detta tillvägagångssätt torde vara ganska vanligt. Jag återkommer till frågan om säljarens ansvar för en garanti av detta slag i anslutning till 20 §. Om olägenheterna med en oförutsedd inteckningsbelastning är väsentliga, kan säljaren vidare efter omständigheterna ofta göras ansvarig enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Köparen kan då ha rätt att frånträda avtalet. Med hänsyn till det anförda anser jag inte erforderligt att införa någon allmän regel om rätt till hävning i fall av förevarande slag.

I första stycket regleras inte den situationen att köparen vill vidbli köpet, trots att det belopp som han har rätt att innehålla inte ryms inom den obetalda delen av köpeskillingen och att säljaren inte erlägger skillnaden. Huruvida köparen i sådant fall kan tvinga säljaren till betalning är osäkert. Köparen bör dock kunna kräva säljaren på belopp som köparen sedermera fått utge till någon borgenär.

Jag övergår nu till att behandla det fallet att fastigheten finnes svara på grund av en gemensam inteckning utan att det förutsattes vid köpet att sådant ansvar förelåg. Var den gemensamma inteckningen över huvud taget inte känd för parterna vid köpet, vilket innebär att fastigheten primärt eller subsidiärt svarar för högre belopp än parterna utgick från, är till en början bestämmelserna i första stycket om rätt för köparen att innehålla pantbrevets belopp jämte tillägg tillämpliga också i fråga om den gemensamma inteckningen.

Utöver vad nyss sagts måste ett särskilt fall av gemensamt inteckningsansvar uppmärksammas. Jag syftar på den situationen att den sålda fastigheten visar sig svara på grund av inteckning gemensamt med annan fast egendom som inte omfattas av köpet. Överlåtelsen kan exempelvis ha avsett en avstyckning, som graveras av inteckningar i stamfastigheten. I sådant fall brukar det gemensamma ansvaret upplösas. Ofta åtar sig säljaren att ordna detta. De åtgärder säljaren kan genomföra i en situation av detta slag är — förutom heldödning av inteckningen — relaxation och uppdelning. Genom relaxation kan den sålda fastigheten befrias från ansvar på grund av den gemensamma inteckningen och genom uppdelning kan ansvaret fördelas mellan de olika fastigheterna. Utförliga regler om relaxation och uppdelning föreslås i 22: 11 och 12.

Ett gemensamt inteckningsansvar av nu åsyftat slag får viktiga följder för köparen genom de regler som jag kommer att föreslå, när gemensamt intecknade fastigheter kommer i skilda ägares händer (22: 2 andra stycket). Dessa regler leder till att köparen inte får möjlighet att inteckna sin fastighet innan det gemensamma inteckningsansvaret upphört. Med hänsyn härtill bör köparen alltid kunna häva köpet om inteckning i den överlåtna fastigheten finnes avse även annan fastighet. En regel härom har tagits upp i andra stycket. Liksom i första styckets fall bör säljaren dock få möjlighet att inom viss frist reda ut saken. I första hand bör därvid komma i fråga att befria fastigheten från den gemensamma inteckningen genom heldödning eller relaxation. Endast denna utväg anges direkt i lagtexten. Säljaren bör dock inte vara utesluten från att i stället låta uppdela inteckningen samt därefter påfordra avräkning enligt första stycket. Denna utväg torde emellertid sällan komma att användas.

Beredningen har inte ansett någon bestämmelse erforderlig för det fall att fastighetens inteckningsbelastning är mindre än som förutsattes vid köpet. Det kan inträffa att köparen genom något förbiseende erhåller större avdrag än som rätteligen tillkommer honom. I sådant fall föreligger emellertid en missräkning och säljaren kan enligt beredningens mening, med stöd av 10 § 5 mom. i förordningen om utsökningslagens införande, utkräva det resterande beloppet av köparen. Även enligt min mening saknas anledning att reglera den situationen att belastningen är mindre än som förutsatts. Den närmare utformningen av rättsförhållandet mellan kontrahenterna i denna situation får överlämnas åt rättstillämpningen.

17 §.

Denna paragraf, som motsvarar 18 § första stycket i förslagen, behandlar rättsliga fel som består antingen i att fastigheten — utöver vad som förutsatts vid köpet — besväras av annan rättighet än som avses i 16 § eller i att annan än säljaren hade äganderätt till byggnad eller fastighetstillbehör.

Gällande rätt och lagberedningen. I 1909 års förslag föreskrevs att, om säljaren vid köpet inte uppgett nyttjanderätt eller rätt till servitut eller undantag, som förut upplåtits till annan och kunde göras gällande mot köparen, denne skulle, om han var i god tro när köpet slöts, äga rätt till avdrag på köpeskillingen samt till skadestånd. Under vissa betingelser skulle köparen också ha rätt att häva köpet. Beredningen ansluter sig i princip till en sådan reglering men anser, att den bör omfatta varje begränsad rätt av annan art än inteckning för panträtt, dvs. samma regel bör gälla även för exempelvis förköpsrätt och återköpsrätt. Kravet på god tro hos köparen innebär att säljaren kan undgå ansvarighet genom att upplysa köparen om rättighetens existens. Denna upplysning kan ges helt formlöst men om köparen bestrider att han känt till rättigheten, är det säljaren som

måste visa att han lämnat vederbörlig upplysning eller att köparen på annat sätt fått motsvarande kunskap.

I fråga om kraven på köparens goda tro påpekar beredningen att ett utåt synligt besittningsförhållande kan ge anledning till en undersökning om besittningen grundas på en rättighet som köparen skall bli bunden av. Även en servitutsrätt kan utövas under så markanta former, att den som köper fastigheten bör inse servitutsrättens existens.

I frågan huruvida god tro hos köparen skall anses utesluten enbart därför att rättigheten blivit inskriven, anför beredningen.

Kunskap om rättighetens tillvaro kan köparen i dylikt fall erhålla genom beställning av gravationsbevis eller genom egen granskning av fastighetsboken. Härmed är emellertid icke avgjort, att det också bör vara ett åliggande för köparen att på dylikt sätt utnyttja fastighetsboken såsom upplysningskälla. I överensstämmelse med 1909 års förslag vill beredningen fastmera förutsätta att — när ej annat framgår av omständigheterna — det icke är köparen utan säljaren, som skall anskaffa gravationsbeviset. Har säljaren underlåtit att upplysa om existensen av en viss rättighet, skall alltså den omständigheten att rättigheten är inskriven i regel icke kunna fritaga säljaren från ansvarighet enligt denna paragraf.

Även i fråga om servitut som tillkommit vid jorddelningsförrättning eller genom expropriation bör enligt beredningens mening gälla att publiciteten inte automatiskt utesluter god tro hos köparen. Om inte förrättningshandlingarna varit omedelbart tillgängliga för köparen bör han kunna anses ha varit i god tro också i dessa fall.

Huruvida säljaren känt till rättigheten i fråga anser lagberedningen vara utan betydelse. Om säljaren vill frita sig från ansvarighet får han enligt beredningens förslag göra förbehåll därom i köpehandlingen.

Till skillnad från 1909 års förslag omfattar beredningens förslag också det fall att rättigheten blir gällande mot köparen till följd av inskrivning som ägt rum efter köpet men före köparens lagfartsansökan.

Med de nu behandlade rättsliga felen likställer lagberedningen det fall att annan än säljaren ägde byggnad eller annat som enligt lag skulle tillhöra fastigheten. Att föremål som i och för sig uppfyller villkoren för tillbehörsegenskap trots detta i vissa fall inte utgör tillbehör till fastigheten framgår av regler i 2 kap. Vill säljaren frita sig från ansvar i fråga om föremål som nu sagts måste förbehåll tas in i köpehandlingen. Sådant förbehåll bör enligt beredningens mening inte vara generellt avfattat utan direkt ta sikte på sådana fall som det nu är fråga om.

De befogenheter som beredningen tillagt köparen vid de i denna paragraf behandlade fallen är rätt till avdrag på köpeskillingen och skadestånd samt i vissa fall rätt att häva köpet.

Departementschefen. I paragrafens första stycke ges regler om verkan av att fastigheten, utan att sådant förutsattes vid köpet, finnes vara be

svärad av annan rättighet än inteckning. Härmed avses i första hand de i balken reglerade rättigheterna, nämligen nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Också servitut som tillkommit vid jorddelningsförrättning eller genom expropriation räknas hit. Bestämmelserna får vidare anses i princip tillämpliga även på andra i balken ej reglerade rättigheter.

I andra stycket behandlas det fall att annan än säljaren ägde byggnad eller något som annars skulle ha utgjort fastighetstillbehör.

Beredningen föreslår att köparen, om fastigheten finnes vara besvärad av någon här nämnd, inte förutsatt rättighet, skall ha rätt till avdrag på köpeskillingen och skadestånd, allt dock under förutsättning att han var i god tro när köpet slöts. Köparen skall under samma förutsättningar få häva köpet enligt bestämmelserna i 12 §. Om den skada köparen lider till följd av rättigheten är av ringa betydelse, får han alltså inte häva köpet, om inte säljaren förfarit svikligt. För talans väckande gäller en preskriptionstid av ett år räknat från tillträdesdagen, om det inte föreligger svek från säljarens sida.

De av beredningen föreslagna reglerna torde i allt väsentligt överensstämma med vad som anses vara gällande rätt. Möjligen gäller detta dock inte i fråga om jorddelningsservitut. I likhet med lagberedningen anser jag emellertid att det saknas anledning att behandla ett rättsligt fel som består i att fastigheten efter köpet finnes vara besvärad av ett sådant servitut på annat sätt än om servitutet är ett intecknat avtalsservitut. Graden av publicitet är snarast större i det senare fallet. Jag ansluter mig därför till beredningens förslag i denna del.

En förutsättning för att paragrafen skall bli tillämplig är givetvis att rättigheten blir gällande mot köparen. Vill denne ändå respektera rättigheten, äger han inte på grund härav häva köpet eller fordra skadestånd. Som kommer att framgå av 7 kap. gäller rättigheten i princip mot ny ägare även om förbehåll inte skett, om den är inskriven eller om nye ägaren är i ond tro (7: 14). Fortfarande kommer också vissa nyttjanderättsupplåtelser att gälla mot ny ägare oberoende av om förbehåll skett (7: 13).

I fråga om verkan av att annan än säljaren ägde byggnad eller annat som skulle utgöra fastighetstillbehör har jag anslutit mig till beredningens förslag. Reglerna härom har upptagits i andra stycket.

18 §.

Förevarande paragraf, som motsvarar 18 § andra stycket i förslagen, behandlar verkan av rådighetsfel.

Gällande rätt. Säljaren har i gällande rätt ålagts ett visst ansvar för sådana inskränkningar i köparens rätt till fastigheten som beror på beslut av myndighet eller föreskrifter i lag. Således har köpare tillerkänts skadestånd när byggnad varit uppförd utan tillstånd av byggnadsnämnd (NJA

1933 s. 253) eller i strid mot nämndens föreskrifter (NJA 1936 s. 6). Likaså har köpare erhållit skadestånd när hans rätt till fastigheten vid köpet varit inskränkt genom direkt föreläggande av myndighet (NJA 1947 s. 1). Säljaren har ansetts skyldig att vid köpeförhandlingarna upplysa köparen om rådighetsinskränkningen (NJA 1935 s. 121 och 1936 s. 6). Har så skett har han undgått ansvar (NJA 1947 s. 680 och 1949 s. 640). Köparen torde oavsett sådan upplysning inte kunna tala å felet om han på annat sätt erhållit kännedom om detta (NJA 1935 s. 212). För att säljaren skall ha upplysningsplikt krävs vetskap från hans sida om felet (NJA 1941 s. 205). Har han haft vetskap synes han vidare inte ha ägt åberopa att fastigheten sålts i befintligt skick (NJA 1933 s. 253).

Lagberedningen. I 1909 års förslag upptogs ingen regel om rådighetsfel. Beredningen har emellertid ansett sig böra reglera sådana fall när köparen till följd av offentlig myndighets beslut inte förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpslutet haft skäl att förutsätta. Beredningen anför som exempel att en byggnad eller del därav uppförts utan tillstånd av byggnadsnämnd och i följd därav måste rivas, eller att förbud meddelats mot nybyggnad inom område där fastigheten är belägen. Är köparen ovetande om en sådan rådighetsinskränkning, är situationen enligt beredningens mening snarlik den som föreligger, när köparen inte haft vetskap om en särskild rätt, som besvärar fastigheten. Beredningen likställer därför förevarande fel med rättsliga fel. Även för rätt att göra gällande rådighetsfel krävs därför god tro hos köparen. Däremot anses den omständigheten att säljaren själv varit ovetande om förhållandet inte böra medföra dylik befrielse.

De befogenheter som beredningen tillagt köparen vid rådighetsfel är desamma som i fråga om rättsliga fel, dvs. rätt till avdrag på köpeskillingen samt skadestånd. Dessutom äger köparen häva köpet enligt bestämmelserna i 12 §. För hävningsrätt krävs alltså att olägenheten inte är av ringa betydelse och att talan — frånsett fall när säljaren förfarit svikligt — väcks inom ett år från tillträdet.

Departementschefen. 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 förfoganderätt 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. Den kan vidare avse såväl ett positivt handlande som en förpliktelse att tåla eller underlåta något. Sådana inskränkningar har naturligen varit aktuella företrädesvis i orter med tätbebyggelse men jag vill erinra om att även fastighetsägare

i utpräglad glesbebyggelse kan få vidkännas vittgående inskränkningar i rådigheten över sin fasta egendom, exempelvis enligt naturvårdslagen den 11 december 1964 (nr 822).

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.

I likhet med beredningen anser jag att god tro bör krävas hos köparen för att denne skall få göra ett rådighetsfel gällande. Mera tveksamt kan det vara vilken hänsyn som bör tas till att säljaren själv varit okunnig om förhållandet. Tveksamheten är så mycket mera befogad som man i praxis hittills synes ha uppställt krav på vetskap hos säljaren som förutsättning för dennes ansvar för rådighetsfel. En säljare, som inte innehaft fastigheten bara en mycket kort tid måste emellertid i regel antas ha på något sätt fått kännedom om rådighetsinskränkningen. Utrymmet för att tillmäta säljarens okunnighet betydelse blir därför under alla förhållanden relativt begränsat. Därtill kommer att det skulle vara otillfredsställande om man med ett krav på vetskap i allmänhet kom att på köparens bekostnad särskilt gynna säljare, som överlåter fastigheten efter en kort tids innehav och som kanske förvärvat den i spekulationssyfte. För en köpare torde det dessutom ställa sig svårt att klarlägga vilka inskränkningar i rådigheten som eventuellt finns. En sådan undersökning måste ske hos flera olika myndigheter och torde bli tidskrävande. Köparen får oftast förlita sig på de uppgifter säljaren lämnar. Mot denna bakgrund är beredningens förslag, som innebär att säljaren svarar för felet oberoende av om han ägt vetskap därom, enligt min mening väl grundat. Paragrafen har därför avfattats i stort sett enligt förslaget.

19 och 20 §§.

Dessa paragrafer, som motsvarar 16 § andra resp. första stycket i förslagen, reglerar säljarens ansvar för faktiska fel i den överlåtna fastigheten samt för utfästelser.

Gällande rätt. En fastighetssäljares ansvar för fel i den sålda egendomen anses enligt rättspraxis principiellt beroende av särskild utfästelse. Av formkravet har tillika ansetts följa att utfästelsen, för att få åberopas av köparen, måste vara gjord i köpehandlingen. Vissa tendenser att mildra formkravet synes dock ha framträtt. Oavsett om utfästelse förelegat har självfallet säljaren, om han lämnat medvetet oriktiga uppgifter om fastigheten eller svikligen förtigit fel däri, kunnat göras ansvarig enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Finns ingen utfästelse och har säljaren inte heller kunnat göras ansvarig enligt allmänna avtalsrättsliga regler är det tveksamt om köparen får åberopa fel, som han inte ens genom noggrann undersökning kunnat märka. I vart fall torde krävas att säljaren ägt kännedom om felet. Möjligen har säljaren då viss upplysningsplikt, vars åsidosättande ansetts böra ge köparen rätt att åberopa felet (jfr NJA 1961 s. 137).

Lagberedningen. Som en inledning till sina överväganden i denna del erinrar lagberedningen om gällande rätts innebörd såvitt avser köp av lös egendom. Begreppet fel anges beträffande sådan egendom vara av konkret innebörd såtillvida, att frågan huruvida fel föreligger är beroende av avtalets innehåll. Att godset har en dålig eller saknar en god egenskap är inte något fel i lagens mening, om denna omständighet beaktats av köparen vid avtalets ingående. Vid bedömningen av avtalets innehåll skall hänsyn tas inte bara till uttrycklig överenskommelse utan också till vad som annars kan anses avtalat eller följer av handelsbruk eller annan sedvänja. Även om lagens felbegrepp sålunda principiellt bygger på de konkreta omständigheterna, erbjuds dock, framhåller beredningen, ett visst utrymme för tillämpning också av en abstrakt måttstock. Vad som enligt allmän uppfattning utgör ett fel hos visst gods har sin givna betydelse, i den mån denna inte neutraliseras genom de särskilda omständigheter under vilka avtalet ingås eller genom uttryckligt förbehåll i avtalet, såsom då gods säljs i befintligt skick eller under annan liktydig klausul.

När det gäller fast egendom finns det endast i begränsad omfattning någon motsvarighet till det nyss berörda regelsystemet. Orsakerna härtill är enligt beredningens mening främst två, nämligen dels fastighetsköpets karaktär av formalavtal, dels den omständigheten att det vid köp av fast egendom ter sig mer påkallat än vid köp av lös egendom, att köparen före köpet undersöker egendomen. Sistnämnda förhållande gör att det vid fastighetsköp är möjligt att principiellt låta köparen stå risken för en försummad undersökning. På samma sätt som 47 § köplagen i vissa fall fritar

säljaren från ansvar för fel i godset måste vid fastighetsköp antagande av en generell undersökningsplikt för köparen leda till inskränkning i säljarens ansvar för fel.

Beredningen godtar den i gällande rätt och även i 1909 års förslag upptagna regeln om talerätt för köparen när den överlåtna egendomen i något avseende inte är sådan som säljaren utfäst. Eftersom en sådan regel med hänsyn till lagberedningens inställning till formkravet måste utgå från att utfästelsen kommit till uttryck i köpehandlingen skulle resultatet bli en mycket begränsad ansvarighet för säljaren — snävare än enligt 1909 års förslag och måhända även snävare än enligt den hittillsvarande rättstillämpningen. Mot denna bakgrund tar beredningen upp frågan om en utvidgning av köparens talerätt. Beredningen anför därvid.

Om en köpare vid sedvanlig undersökning varken märkt eller bort märka, att fastigheten i ett visst hänseende icke motsvarade vad som rimligen finge krävas med hänsyn till fastighetens normala användning, är det knappast tillfredsställande för rättskänslan, att säljaren, enbart därför att han icke gjort någon utfästelse i detta hänseende, skulle vara fri från ansvarighet. Köparen måste ju dock vid avtalets ingående ha bedömt fastighetens värde, som om den ifrågavarande felaktigheten icke förefunnes, och det var på grundval av denna värdering som han godtog det begärda priset för fastigheten. Genom felaktigheten har uppkommit ett missförhållande mellan pris och värde, en avvikelse från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen. Och även om rättsordningen av skilda orsaker icke kan sörja för att jämvikt alltid kommer att råda mellan de ömsesidiga prestationerna i ett avtalsförhållande, torde dock böra undvikas att en lagregel genom sin utformning i onödan motverkar möjligheten till jämviktens upprätthållande, när detta är praktiskt genomförbart.

Vid sitt sökande efter en lämplig regel konstaterar beredningen att en utvidgning av säljarens ansvarighet inte går att genomföra efter mönster från de regler som gäller beträffande lös egendom. Om felbegreppet skall bygga på de konkreta omständigheterna vid förhandlingar och avtalsslut och alltså väsentligen bygga på subjektiva synpunkter måste en uppluckring av formkravet ske. En sådan lösning avvisas. Beredningen anser emellertid andra vägar framkomliga. Ett fel bör anses föreligga så snart egendomen i något avseende inte motsvarar vad köparen haft fog att förutsätta. Till detta anför beredningen.

Att köparen vid fastighetsköp icke får lita till uppgifter, som ej intagits i köpehandlingen, utesluter ju icke att han med fog bör kunna utgå från att fastigheten uppfyller vissa fordringar. Han bör, även om särskild utfästelse ej föreligger, rimligen kunna räkna med att vad han köper — när en undersökning därav ej bort upplysa honom om motsatsen — skall vara fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet. Vid fastighetsköp bör alltså, liksom vid köp av lös egendom, en abstrakt måttstock tilläggas betydelse, i den mån avtalets innehåll ej lämnar någon ledning. Då vid fastighetsköp avtalets innehåll bestämmes enbart av de skrivna villkoren, finnes såtillvida ett större utrymme för ett abstrakt felbegrepp än vad fallet är vid lös egendom.

Med ett dylikt begrepp kommer fel att bli liktydigt med avvikelse från en normal standard. Beredningen förbiser icke, att en sådan allenast i begränsad utsträckning kan fixeras i fråga om fastigheter. Eftersom felbegreppet ej skall omfatta sådant som köparen bort märka vid en undersökning, lärer dock nämnda svårighet icke böra tillmätas alltför stor vikt. Tydligt är att den som köper exempelvis en jordbruksfastighet icke skall kunna åberopa såsom fel, att jordmånen är sämre än på andra fastigheter i trakten. Ej heller skall den som genom fastighetsköp förvärvar en byggnad kunna påtala såsom fel att denna är osedvanligt dragig, när han med vanlig uppmärksamhet kunnat upptäcka förhållandet. Fel i den mening här avses kan däremot föreligga exempelvis när fastighetens grundvatten alltför lätt sinar, när dricksvattnet befinnes hälsovådligt, när en byggnad lider av en dold svaghet i konstruktionen eller när hussvamp förekommer.

Såsom stöd för tillämpning av ett abstrakt felbegrepp hänvisar lagberedningen till de i 3 kap. NJL givna reglerna om verkan av att förhyrd lägenhet på tillträdesdagen inte är i det skick hyresgästen äger fordra.

Lagberedningens överväganden utmynnar alltså i ett förslag, enligt vilket säljaren är ansvarig dels i fall då fastigheten saknar tillförsäkrad egenskap, dels i fall då ett fel i abstrakt mening föreligger.

Såsom exempel på fall, där säljaren är ansvarig på grund av utfästelse, nämner beredningen att fastighetens ägovidd är mindre än som blivit köparen tillförsäkrat. Samtidigt framhålls emellertid att en i köpehandlingarna lämnad arealuppgift ingalunda alltid är att fatta som en garanti. Säljaren kan sålunda inte antas ha iklätt sig någon garanti beträffande arealen, om i köpehandlingen enbart anmärks, att fastigheten enligt karta eller andra lantmäterihandlingar är av visst ytinnehåll.

Rörande de befogenheter som skall tillkomma köparen när fastigheten inte är av utlovad beskaffenhet, ansluter sig beredningens förslag till 42 § köplagen. Köparen skall alltså vara berättigad till avdrag på köpeskillingen och till skadestånd. Är felet eller bristen av väsentlig betydelse, skall köparen också få häva avtalet. Talan härom skall — av samma skäl som anförts vid 11 § — väckas inom ett år, räknat från det faktiska tillträdet. Inskränkningarna i hävningsrätten skall inte gälla, när säljaren lämnat vederligen oriktiga uppgifter om fastigheten eller förfarit svikligt på annat sätt. Rätten till skadestånd är, liksom i övrigt i förslaget, oberoende av huruvida avtalet kan hävas eller inte och föreligger oavsett om köparen begagnar sin hävningsrätt eller står fast vid avtalet.

För att säljaren skall vara ansvarig för ett abstrakt fel i fastigheten bör enligt beredningens mening krävas, att felet väsentligt inverkar på fastighetens saluvärde i dennas vid köpet förutsatta användning. Vidare skall köparen varken ha märkt eller bort märka felet — eller bristen — vid sin undersökning av fastigheten. Beredningen anför vidare.

Hur långt köparens undersökningsplikt sträcker sig får bedömas enligt livets regel. Det kan sålunda icke alltid fordras, att köparen i varje detalj undersöker egendomen; å andra sidan skärpes kravet på undersökningens

omfattning, om köparen på grund av säljarens upplysningar eller annat förhållande haft särskild anledning misstänka förekomsten av felet. Köparen äger icke åberopa felet, där det kan antagas att han ej skulle ha tillmätt detta någon avgörande vikt utan med hänsyn till köpets ändamål eller av annat skäl skulle ha godtagit den begärda köpeskillingen även med vetskap om felet.

I fråga om köparens befogenheter vid abstrakt fel eller brist i fastigheten föreslås i stort sett samma regler som i fall när säljaren utfäst viss egenskap. Beredningen framhåller att felet eller bristen i nu avsedda fall alltid är av väsentlig betydelse och att hävningsrätt därför alltid föreligger under förutsättning att talan väcks inom ett år från tillträdet. Under det att hävningsrätten är oberoende av säljarens goda eller onda tro anses köparens rätt till skadestånd böra begränsas till fall, där säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet.

Remissyttrandena. *Kammarkollegiet* och *häradshövdingeföreningen* har ingen erinran mot beredningens förslag såvitt avser säljarens ansvar för utfästelser angående fastighetens beskaffenhet. Däremot ifrågasätter de starkt om säljarens ansvar för faktiska fel oberoende av särskild utfästelse bör utsträckas så långt som beredningen föreslagit. Det synes dem otillfredsställande att en helt godtroende säljare — i strid mot gällande praxis — skall kunna drabbas av hävning eller avdrag på köpeskillingen. Kammarkollegiet, som finner det naturligare att den som avser att förvärva viss fastighet gör sig noga underrättad om fastighetens skick än att en säljare bemödar sig om att vinna en riktig uppfattning om egendomen, föreslår att avvägningen i lagtexten av säljarens och köparens intressen ansluts närmare till gällande rätt och att köparen sålunda genom risken att få bära förlusten av ett efter köpet framträdande fel sporras till noggrann undersökning av fastigheten. Häradshövdingeföreningen uttalar farhågor för att de föreslagna bestämmelserna kan komma att medföra så allvarliga konsekvenser för fastighetsmarknaden att de gör mer skada än nytta.

Departementschefen. Frågan om säljarens ansvar för faktiska fel i den försålda fastigheten är av stor betydelse. Detta framgår bl. a. av den omfattande rättspraxis som finns på området. Att frågan också är av komplicerad natur belyses av det intresse den ägnats i vetenskapliga sammanhang. Lagberedningen har med sitt förslag till regler i detta ämne velat lagfästa några av de principer som kommit till uttryck i rättstillämpningen men också introducerat delvis helt nya principer.

Beredningens förslag skiljer mellan två slag av faktiska fel, nämligen konkreta och abstrakta fel. Ett konkret fel anses föreligga när den försålda egendomens egenskaper på ett för köparen oförmånligt sätt avviker från innehållet i det enskilda avtalet. Fastigheten saknar då någon tillförsäkrad egenskap. Abstrakt fel anses föreligga när fastighetens skick avviker

från en normal standard. I doktrinen benämns motsvarande typer av fel ibland också subjektiva resp. objektiva fel.

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. Sådan innebörd hade däremot den motsvarande bestämmelsen i 1909 års förslag. Som jag redan berört vid min redogörelse för formkravet går departementsförslaget inte lika långt i eftergift av formkravet som 1909 års förslag. Skälen härtill när det gäller utfästelser har jag också utvecklat tidigare. I korthet går de ut på att rätten att häva köpet på grund av ett konkret fel bör från de ändamålssynpunkter som uppbär kravet på skriftlig form anses jämförbar med rätten att åberopa ett villkor varav förvärvet gjorts beroende. Anknytningen till det enskilda avtalet är i båda fallen lika stark, vikten av att avtalsinnehållet preciseras lika påtaglig.

Enligt beredningens förslag synes köparens rätt att göra påföljd gällande till följd av att en utfästelse brister vara begränsad till det fall att utfästelsen avser en omständighet som är att hänföra till faktiska fel. Det är emellertid klart att en garanti eller en utfästelse kan avse också förhållanden av rättslig natur, vare sig det gäller förekomsten av olika belastningar eller av inskränkningar i rådigheten. I den mån reglerna i 16—18 §§ inte är tillämpliga, har köparen därvid ett intresse av att kunna åberopa garantin eller utfästelsen. Han bör därvid i princip kunna göra samma påföljder gällande som om utfästelsen avsett en omständighet som är att hänföra till faktiska fel. Bestämmelsen om säljarens ansvar för utfästelser har därför i departementsförslaget formulerats på sådant sätt att den avser alla utfästelser i fråga om fastigheten. Bestämmelsen har dessutom upptagits i en särskild paragraf (20 §), vilken placerats sist bland de lagrum som innehåller felregler.

Efter att ha uppställt regeln om säljarens ansvar på grund av utfästelse

tar beredningen upp frågan, om det kan anses riktigt att begränsa köparens rätt att föra talan i anledning av egendomens beskaffenhet till sådana fall, när egendomen i något avseende inte är sådan som säljaren utfäst. Om köparen vid sedvanlig undersökning varken märkt eller bort märka, att fastigheten i ett visst hänseende inte motsvarar vad som rimligen bör krävas med hänsyn till fastighetens normala användning, är det knappast tillfredsställande för rättskänslan, att säljaren skall vara fri från ansvar bara därför att han inte gjort någon utfästelse. Köparen måste, framhåller beredningen, ha bedömt fastighetens värde som om felaktigheten inte förefunnits och på grundval av denna värdering godtagit det begärda priset. Genom felaktigheten har ett missförhållande uppkommit mellan pris och värde, en avvikelse från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen. Beredningen tar på grund av det anförda upp en regel om säljarens ansvar också för abstrakta fel, dvs. ett ansvar oberoende av utfästelse för en normal standard hos fastigheten.

När det gäller att ange vad som skall utgöra ett abstrakt fel har beredningen rört sig med flera bestämningar. Köparen bör, sägs det, rimligen kunna räkna med att vad han köper är fullt brukbart för det vid köpet förutsatta ändamålet om en undersökning av egendomen inte bort upplysa honom om annat. Felet eller bristen skall, heter det också, väsentligt inverka på fastighetens saluvärde i dennas vid köpet förutsatta användning. Såsom exempel på fall som avses nämns, att fastighetens grundvatten alltför lätt sinar, att dricksvattnet är hälsovådligt, att en byggnad lider av en dold svaghet eller att hussvamp förekommer.

Beredningen har enligt min mening anfört 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.

En annan fråga som här måste beaktas är sambandet med undersökningsplikten. 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.

Vid remissbehandlingen har man kritiserat den avvägning som beredning-

en gjort mellan säljarens och köparens intressen. Kritiken gäller det förhållandet att även en godtroende säljare kan få finna sig i att köpet hävs eller avdrag görs på köpeskillingen. Liksom i fråga om rådighetsfelen synes man i praxis ha uppställt krav på vetskap hos säljaren när det gällt hans ansvar för faktiska fel oberoende av särskild utfästelse. Beredningens ställningstagande torde få ses mot bakgrunden av dess principiella motivering för att över huvud taget utsträcka ansvaret också till abstrakta fel, nämligen att till följd av felaktigheten en avvikelse föreligger från den naturliga grundvalen för affärsuppgörelsen. Vid bedömandet av beredningens avvägning i förevarande avseende mellan parternas intressen måste beaktas att enligt förslaget abstrakt fel inte föreligger annat än om felet är av allvarlig beskaffenhet. Felet skall ju som nämnts innebära att fastigheten klart avviker från det för jämförbara fastigheter typiska och ordinära. Omständigheterna skall vidare vara sådana att köparen varken märkt eller bort märka felet vid en undersökning av fastigheten. Mot bakgrund härav finns enligt min mening goda skäl för att säljaren bör svara för felet oberoende av om han ägt vetskap därom. Att han däremot skall bli skadeståndsskyldig bara om han ägt eller bort äga kännedom om felet eller bristen finner jag naturligt. Jag har därför anslutit mig till den reglering beredningen föreslagit i fråga om säljarens ansvar för abstrakta fel.

I detta sammanhang finns anledning att uppmärksamma frågan om säljaren kan friskriva sig från ansvar för faktiska fel. I köpehandlingen brukar ofta intas en klausul att fastigheten säljs »i befintligt skick». Innebörden 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 uppmärksammats 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 nedsättning 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.

I det av beredningen föreslagna stadgandet om säljares ansvar för ab-

strakta fel har felbegreppet uttryckts så att köparen, med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt, inte rimligen skall ha bort räkna med felet eller bristen. Denna formulering synes mindre tillfredsställande. Köpeskillingens storlek kan ha gett köparen anledning att räkna med en viss beskaffenhet hos fastigheten men om denna sedan visar sig vara sämre än beräknat är därmed inte klart att säljaren är ansvarig enligt den nu diskuterade regeln. För att så skall vara fallet krävs dessutom att fastigheten är sämre än vad som kan anses normalt för fastigheter av ifrågavarande slag. Hänvisningen till »köpeskillingen» torde därför böra utgå. Detta innebär inte att köpeskillingen saknar betydelse för frågan huruvida ett fel i nu aktuell mening föreligger. Om priset t. ex. är mycket lågt kan detta tyda på att fastigheten är sämre än normalt och köparen kan då ha bort räkna med detta.

För att tydligare utmärka att de fel för vilka säljaren skall svara oberoende av utfästelse i princip är att uppfatta som en avvikelse från en normal standard och inte beroende av köparens subjektiva uppfattning på grundval av avtalsinnehållet bör den av beredningen föreslagna lydelsen ytterligare något ändras. Att uttrycka felbegreppet bara så, att de i paragrafen stadgade befogenheterna skall inträda om det föreligger fel eller brist, som köparen med hänsyn till omständigheterna rimligen inte bort räkna med, kan nämligen lätt föra tankarna i den felaktiga riktningen att köparens subjektiva uppfattning om fastighetens skick skulle vara det grundläggande. För att bättre framhäva regelns principiella innebörd har i lagtexten felbegreppet uttryckts så, att fel eller brist i den försålda fastigheten anses föreligga, om köparen »med hänsyn till den normala beskaffenheten hos jämförliga fastigheter och omständigheterna i övrigt» rimligen inte bort räkna med felet. Vidare synes det böra klart utsägas att felet eller bristen skall vara av väsentlig betydelse.

Jag vill i detta sammanhang något ytterligare beröra sammanhanget mellan den nu förordade regeln i 19 § om säljarens ansvar för sådana fel som köparen inte rimligen bort räkna med och den redan förut behandlade regeln i 20 § om säljarens ansvar på grund av utfästelse. Regeln i 19 § kräver alltid för sin tillämpning att en avvikelse från normal standard föreligger. Regeln gäller alltså i princip inte i ett fall när säljaren muntligen försäkrat att fastigheten är i visst skick men denna försäkran inte kommit till uttryck i köpehandlingen. Endast om avsaknaden av den tillförsäkrade egenskapen tillika innebär att fastigheten avviker från vad som kan anses normalt, föreligger formella förutsättningar för en tillämpning av regeln om säljarens ansvar oberoende av utfästelse.

I fråga om de medel som står köparen till buds när säljaren är ansvarig, vare sig på grund av utfästelse eller på grund av att fastigheten finnes vara behäftad med abstrakt fel, föreslår lagberedningen i stort sett samma regler som redan gäller vid köp av lös egendom eller regler som redan vunnit till-

lämpning i rättspraxis. Förslagen synes i denna del böra genomföras utan någon ändring.

21 §.

Paragrafen, som motsvarar 19 § i förslagen, ålägger säljaren att till köparen överlämna kartor och andra handlingar rörande fastigheten eller att i vissa fall hålla sådana handlingar till handa.

Gällande rätt. Enligt 11 kap. 7 § JB åligger det hemulsman att låta köparen få de »skäl och bevis, som i hans värjo finnas». Underlåtenhet att iaktta detta kan föranleda skadeståndsskyldighet.

Lagberedningen. Den i nuvarande 11 kap. 7 § jordabalken uttryckta principen föreslås av beredningen få allmän räckvidd. I fråga om handlingar som angår även annan egendom än den köpet omfattat skall säljaren vara skyldig att på anfordran hålla dem köparen till handa. Beredningen tillägger, att säljaren uppenbarligen kan vid vite förpliktas att fullgöra sin skyldighet och att han genom underlåtenhet att avlämna eller tillhandahålla handlingarna också kan bli skadeståndsskyldig.

Remissyttrandena. *Kammarkollegiet* anser att paragrafen inte är godtagbar i det av beredningen föreslagna skicket. Enligt kollegiet bör — om en bestämmelse i saken över huvud anses nödvändig — paragrafen göras väsentligt snävare och inte tillåtas omfatta andra handlingar än som fordras för att köparen skall kunna nyttja fastigheten på ett normalt sätt och tillvarata sitt ägarintresse. *Häradshövdingeföreningen* uttalar liknande synpunkter.

Departementschefen. Förevarande paragraf utgör ett komplement till bestämmelserna i 14 § om köparens rättigheter när säljaren vägrar att utfärda köpebrev eller att fullgöra annat som ankommer på honom och som fordras för att bereda köparen möjlighet till lagfart. De handlingar som här avses är sådana som inte har betydelse i lagfartsärendet men som gäller fastigheten som sådan och som därför bör omhänderhas av den som äger fastigheten. Utom karta kan t. ex. sådana handlingar som tomtmätningsprotokoll eller lantmäteriakter komma i fråga.

Kretsen av handlingar som säljaren sålunda kan förpliktas att överlämna till köparen synes inte ha erhållit en tillfredsställande begränsning i den av beredningen föreslagna lagtexten. Under »handlingar angående fastigheten» måste anses falla lantmäterikartor och lantmäterihandlingar utan tidsbegränsning bakåt. Även andra äldre eller nyare handlingar rörande fastighetens rättsliga beskaffenhet ryms under den föreslagna lagtexten. Också arkivalier av mera ekonomisk-historisk karaktär får anses som »handlingar angående fastigheten».

Paragrafen är visserligen dispositiv. Bortsett härifrån skulle den föreslagna bestämmelsen emellertid innebära att omfattande material måste överlämnas till köparen, t. ex. för kronans vidkommande från allmänna arkiv eller från olika statsmyndigheters arkiv. Bestämmelsen skulle kunna få en betänklig räckvidd även för borgerliga och kyrkliga kommuner. Också enskilda fastighetsägare skulle kunna nödgas lämna ifrån sig handlingar som de kan ha goda skäl att önska behålla.

Jag föreslår därför att som ytterligare villkor för säljarens skyldighet att överlämna kartor och andra handlingar som är i hans ägo anges, att dessa kan antas vara av betydelse för köparen såsom ägare till fastigheten. Arkivalier torde därigenom komma att omfattas av bestämmelsen bara i undantagsfall.

22—24 §§.

I dessa paragrafer, som motsvarar 20—22 §§ i beredningens förslag, ges regler om säljares hemulsansvar och köpares rätt vid bristande hemul, om köparens rätt att väcka talan mot säljarens fångesmän och om köparens rätt att när klandertalan väckts innehålla oguldet belopp av köpeskillingen.

Reglerna om verkan av att fastighet frångår köparen efter klander upptas i 5 kap.

22 §.

Gällande rätt. »Om klander i jordafång och om hemul» är rubriken till 11 kap. JB i 1734 års lag. De grundläggande reglerna i 1 § av kapitlet förutsätter, att köparens fång klandras av tredje man. Köparen skall då instämma säljaren i klanderprocessen. Hemulsskyldigheten innebär en förpliktelse för säljaren att försvara köparens fång i processen. Kan säljaren inte göra detta, åligger det honom att återbetala köpeskillingen och att utge skadestånd till köparen. Hemulsansvar och klander är alltså sammankopplade. Utkrävande av hemulsansvar förutsätter alltid en klandertalan.

Enligt uttryckligt stadgande i 11 kap. 6 § JB kan säljaren frita sig från hemulsansvar. Detta förutsätter dock en skriftlig förklaring i köpehandlingen.

Om klandertalan bifalles blir säljaren skyldig att återbetala hela köpeskillingen. Sådan skyldighet föreligger oberoende av om köparen varit i god eller ond tro. En köpare som är i god tro har dessutom rätt till skadestånd beräknat efter det positiva kontraktsintresset. Köparen kan alltså erhålla ersättning också för värdestegring.

I processuellt hänseende gäller vissa specialbestämmelser. Enligt 14 kap. 5 § andra stycket rättegångsbalken (RB) skall nämligen i fråga om väckande av talan mot tredje man i samband med klander av fång till fast egendom gälla vad därom är särskilt stadgat och i 10 kap. 14 § samma balk föreskrivs att talan som avses i 14 kap. 5 § skall tas upp av den rätt, som tagit upp huvudkäromålet.

Lagberedningen. Nu gällande regler om hemulsskyldighet anknyter enligt beredningens mening till en ålderdomlig uppfattning. Enligt denna har skyldigheten närmast processuell karaktär och innebär en förpliktelse för säljaren att i en klandertvist försvara köparens fång. Lyckas han därmed har han fullgjort sin hemulsskyldighet, misslyckas han inträder en förpliktelse att återbetala köpeskillingen och ersätta köparen skada. Säljarens ansvar torde förutsätta såväl att klandertalan blivit väckt som att säljaren beretts tillfälle att medverka i rättegången. Hemulsansvaret bortfaller sålunda inte bara när köparen försummar att instämma säljaren i klanderprocessen utan också när han utan rättegång medger riktigheten av tredje mans anspråk på egendomen.

I motsats till denna gamla uppfattning om hemulsskyldigheten står, enligt beredningen, en nyare uppfattning. Denna innebär att hemulsansvaret betraktas som en skyldighet för säljaren att, om fastigheten vid köpet tillhörde annan än denne, återbära köpeskillingen och betala köparen skadestånd. Enligt denna uppfattning är hemulsskyldighetens inträde oberoende av huruvida säljaren blivit instämd i klanderprocessen och även av huruvida klandertalan över huvud blivit väckt. Det är alltså likgiltigt hur det konstateras att säljaren inte var ägare till fastigheten. Denna uppfattning av hemulsplikten ligger till grund för 59 § köplagen. Beredningen anför vidare.

Spörsmålet om säljarens hemulsskyldighet kommer att högst väsentligt förlora i betydelse därest, såsom beredningen ämnar föreslå, fastighetsboken tillägges offentlig trovärdighet. Beredningen tänker sig systemet härför utformat på så sätt att, när en rättshandling blivit föremål för inskrivning, invändning om att rättshandlingen var ogiltig ej skall kunna göras mot den, som genom avtal i god tro förvärvat rätt till fastigheten. Denna regel får vad köp angår tillämpning vare sig felet vidlåder den närmaste fångesmannens förvärv eller hänför sig till ett äldre led i fångeskedjan. Från regeln skola emellertid undantagas de fall, då rättshandlingen tillkommit genom förfalskning eller under tvång, som avses i 28 § avtalslagen, eller företagits av någon, som var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet. För dessa fall föreslås i stället att godtroende förvärvare skall av statsverket bekomma ersättning för sin förlust. Emellertid torde den av beredningen tilltänkta grundsatsen om fastighetsbokens offentliga trovärdighet icke helt undanröja behovet av regler om hemulsskyldighet. Utrymme för hemulsskyldigheten kommer att föreligga åtminstone i sådana fall, då överlåtaren ej hade lagfart på fastigheten.

Att reglerna om hemulsskyldighet inte nu kan utformas efter det hemulsbegrepp, som ligger till grund för reglerna i 11 kap. jordabalken, är enligt beredningens mening uppenbart. Beredningen ansluter sig i stället till den nyare uppfattning för vilken nyss redogjorts. För hemulsskyldighetens inträde bör inte ens fordras att tredje man ännu gjort anspråk på fastigheten. Någon skyldighet för köparen att instämma säljaren i en redan väckt klanderprocess skall alltså inte föreligga. Det är emellertid, framhåller be-

redningen, uppenbart att köparen i allmänhet har ett intresse att dra in säljaren i rättegången. Om han underlåter detta blir säljaren inte bunden av domen i klanderprocessen utan han kan, i en tvist med köparen, åberopa alla de skäl som han kunnat försvara sig med, om han varit part i klandermålet. Köparen kan alltså löpa risk att förlora sitt hemulsanspråk mot säljaren och han bör därför ha möjlighet att dra in säljaren i klanderprocessen. Under hänvisning till 14 kap. 5 § första stycket RB finner beredningen emellertid överflödigt att ta upp en regel i detta ämne i en ny jordabalk. Enligt den i nämnda lagrum upptagna regeln kan part, som för den händelse han tappar saken vill mot tredje man framställa återgångskrav eller anspråk på skadestånd eller annat dylikt, före målets företagande till huvudförhandling till gemensam handläggning med det målet väcka sin talan mot tredje man. Genom att denna regel blir tillämplig erhålls en likformig reglering för fast och lös egendom. Där bestämmelsen i fråga tillämpas blir tredje man, som dras in i rättegången, bunden av domen i huvudmålet.

I fråga om hemulsskyldighetens innebörd utvecklar beredningen sin ståndpunkt ytterligare och anför därvid bl. a.

Om köparen på grund av annans vindikationsanspråk utan rättegång avstår fastigheten eller förmår den, som gör anspråk på egendomen, att mot gottgörelse uppge detta, har köparen, såsom anfördes i motiven till 1909 års förslag, att vid utkrävande av hemulsansvaret visa det berättigade i det mot honom framställda anspråket. Motsvarande gäller naturligen, då något anspråk på fastigheten ännu icke framställts men köparen annorledes funnit, att säljaren ej var rätte ägaren, och inför risken att förlora egendomen vill med hävande av köpet utkräva hemulsansvaret. Kan köparen ej visa att fastigheten tillhörde annan än säljaren, går denne fri från hemulsansvar.

Rörande köparens rättigheter när fastigheten frångår honom ansluter sig beredningen till gällande rätt. Detta anses inte behöva leda till alltför stötande resultat, framför allt med hänsyn till lagfartens utvidgade rättsverkningar. Vad beträffar de vanligaste hemulsfallen — nämligen när säljaren inte sökt lagfart — framhålls, att säljaren i regel inte är i god tro. Förslaget innebär alltså att hemulsskyldighetens innehåll vid fastighetsköp skall, liksom för närvarande, vara detsamma som i fråga om köp av lös egendom.

Beredningen anser inte nödvändigt med en uttrycklig regel om rätt för säljaren att frita sig från hemulsansvar men framhåller att ett sådant förbehåll liksom för närvarande måste tas upp i köpehandlingen för att bli gällande.

Utgången av en klanderprocess kan innebära att endast en del av den försålda fastigheten frångår köparen. För sådana fall skall enligt förslaget gälla, att köparen, om han är i god tro, har hävningsrätt beträffande köpet i dess helhet, detta under förutsättning att vad som frångår honom inte är

av bara ringa betydelse. Talan om hävning skall väckas inom ett år från det egendomen frångick köparen. Om säljaren förfarit svikligt skall hävningsrätt föreligga oberoende av hur stor del som frångår köparen och utan tidsfrist.

Beredningens förslag innehåller ingen motsvarighet till regeln i 11 kap. 7 § jordabalken. Enligt detta lagrum, som gäller endast fastigheter på landet, skall, om »ägotvist yppar sig grannar emellan om rå och rör, eller annan bolstada skillnad» köparen försvara sina gränser, »som han bäst kan och gitter». Fångesmannen står alltså inte hemul i fråga om egendomens gränsförhållanden.

I motiven till 1909 års förslag uttalades, att frågan huruvida en rubbning av gränserna för såld egendom medförde hemulsskyldighet eller inte måste bedömas med hänsyn till köpeavtalets innehåll. Om säljaren endast hänförde sig till en given fastighetsbeteckning, finge han anses sälja vad som hörde till denna, oavsett vilka ägor som hävdades till fastigheten. Säljaren kunde också ikläda sig ansvar för att de ägor, som avträddes till köparen, verkligen föll under den använda fastighetsbeteckningen. Slutligen kunde det hända, att köpet avsåg ett visst område, som enligt avtalet skulle avskiljas till särskild fastighet. I varje särskilt fall måste köpeavtalets innehåll vara avgörande. En allmän regel som ålade säljaren hemulsskyldighet för dessa fall, vore lika oriktig som den motsatta.

Beredningen ansluter sig till den i 1909 års förslag angivna tanken. Med hänsyn till de efter år 1909 upplagda registren över fastigheter både på landet och i stad anses visserligen kunna ifrågasättas att införa ett generellt hemulsansvar för säljaren också i fråga om ägovidd och gränser. Skäl anses dock alltjämt föreligga att inte göra ett sådant ansvar allmängiltigt. När viss registerfastighet säljs, torde nämligen — anför beredningen — föremålet för köpet inte sällan uppfattas såsom en i viss mening abstrakt storhet. Säljaren avyttrar något, om vars konkreta innehåll upplysning vinns först genom fastighetsregistret. Själva innehållet i köpeavtalet skall alltså vara avgörande för frågan, huruvida hemulsansvaret även inbegriper ansvar för areal och gränser. Att en fastighets areal angetts i avtalet med ledning av jordregistret bör inte utan vidare anses innebära, att säljaren åtagit sig någon garanti i dessa hänseenden. Överlåtelse av ett ännu inte utbrutet område hänför sig däremot alltid till en ägovidd, för vars omfattning säljaren har att stå hemul. I princip bör samma betraktelsesätt gälla oavsett om fastigheten är belägen på landet eller i stad men beredningen anser det ligga i sakens natur, att omständigheterna oftare leder till ett hemulsansvar för säljaren när det gäller stadsfastigheter.

Departementschefen. Att säljaren står hemul innebär för närvarande att han är skyldig att i en klanderprocess mot köparen försvara dennes fång. Kan säljaren inte göra detta, blir han skyldig betala tillbaka köpe-

skillingen till köparen. Om köparen var i god tro måste säljaren dessutom betala skadestånd.

Hemulsskyldigheten har i lagberedningens förslag getts en ny formell konstruktion men till sin reella innebörd skiljer den sig inte från vad som nu gäller. Liksom hittills skall hemulsansvar kunna utkrävas om fastigheten frångår köparen efter klander. Ansvaret skall dock enligt förslaget kunna göras gällande oberoende av om tredje mans anspråk föranleder process. Om köparen finner anspråket på egendomen befogat, bör han utan rättegång kunna avträda egendomen och därefter vända sig mot säljaren eller dennes fångesmän för att utkräva hemulsansvaret. Enligt förslaget skall detta kunna ske till och med utan att tredje man ännu ens gjort anspråk på egendomen. Situationen blir då helt lik den vid hävning på grund av andra rättsliga fel. Säljaren återfår fastigheten och får försvara sig mot kommande anspråk bäst han kan.

Beredningens förslag att göra hemulsansvaret oberoende av om säljaren indragits i en klanderprocess finner jag väl motiverat. Som en naturlig konsekvens härav följer att det inte heller bör ha någon betydelse för hemulsansvaret om klandertalan förts eller ens om tredje man ännu gjort anspråk på fastigheten. Jag ansluter mig därför till beredningens förslag.

Den brist i säljarens åtkomst som hemulsansvaret förutsätter kan vara av den beskaffenheten att köparen inte kan få lagfart på sitt fång. I sådant fall äger köparen också häva köpet enligt bestämmelserna i 15 §. Som jag anförde vid min redogörelse för detta lagrum är hävningsanledningen därvid lagfartshindret som sådant. För att kunna utkräva hemulsansvar måste köparen däremot styrka att annan än säljaren var rätt ägare till fastigheten.

Hemulsreglerna minskar väsentligt i betydelse som en följd av förslagets regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning (18 kap.). Om köparen eller säljaren eller någon av säljarens fångesmän har gjort ett godtrosförvärv, har rätte ägarens anspråk på fastigheten därmed gått förlorat. Frågan om hemulsansvar kan då inte uppkomma. För att tydligare framhäva detta har regeln i departementsförslaget getts den avfattningen att hemulsansvar inträder »om fastigheten kan frånvinnas köparen efter klander».

Andra stycket i paragrafen avser det fall när endast en del av fastigheten tillhörde annan. Var köparen i god tro, äger han då enligt beredningens förslag häva hela köpet. För köparens hävningsrätt gäller emellertid — till följd av hänvisningen till bestämmelserna i 12 § — att delen inte skall vara av ringa betydelse i förhållande till hela fastigheten. Är omständigheterna sådana som nu angetts bör också enligt min mening köparen få häva hela köpet. Hävningsrätten bör lika litet som i första styckets fall vara beroende av att klandertalan förts eller av att tredje man ännu gjort anspråk på delen. För att tydligare klargöra detta föreslår jag viss jämkning av lagtexten. I övrigt ansluter jag mig helt till beredningens förslag.

Beredningen diskuterar även frågan om hemulsansvaret skall innefatta ansvar också för areal och gränser men finner att frågan inte är lämplig att reglera generellt. Jag kan i denna fråga ansluta mig till beredningens synpunkter. Såvitt gäller ansvaret för arealen finns anledning att uppmärksamma 20 §, som innehåller regler om säljarens ansvar för utfästelser. Om köpehandlingen innehåller en anmärkning om att fastigheten enligt lantmäterihandlingar e. l. omfattar viss ägovidd, kan säljaren allt efter omständigheterna bli ansvarig enligt nyssnämnda lagrum eller enligt hemulsreglerna.

I beredningens förslag saknas en uttrycklig regel om möjlighet för säljaren att friskriva sig från hemulsansvar. Utformningen av formkravet i departementsförslaget har emellertid framtvingat en uttrycklig föreskrift i detta ämne. Av 3 § punkt 3 i departementsförslaget framgår därför att sådant förbehåll skall tas in i köpehandlingen. Därav torde tillräckligt tydligt framgå att säljaren har möjlighet att undgå hemulsansvar. Även 23 § bygger på denna förutsättning.

23 §.

I förevarande paragraf, som motsvarar 21 § i förslagen, ges regler om hemulsansvar för tidigare fångesmän.

Gällande rätt. Enligt 11 kap. 3 § JB är köparen berättigad att, när säljaren brister i sin hemulsskyldighet, vända sig mot tidigare hemulsmän, »dock i ordning efter varannan». Om någon i fångeskedjan förbehållit sig att vara fri från hemulsansvar kan köparen emellertid vända sig mot närmast föregående fångesman.

Lagberedningen. Eftersom tidigare fångesmän inte omedelbart berörs av en viss köpares avtal med sin fångesman skulle, framhåller beredningen, köparen enligt allmänna regler inte kunna framställa något anspråk mot säljarens fångesman i andra fall än när säljaren till köparen överlåtit sin rätt mot fångesmannen. Såsom uttalats i motiven till 1909 års förslag bör det inte lämnas säljaren öppet att godtyckligt förfoga över det hemulsanspråk som tillkom honom mot hans företrädare, när han inte själv kunde betala vad köparen hade att fordra.

Departementschefen. Paragrafen har upptagits i departementsförslaget med det av lagberedningen föreslagna innehållet.

24 §.

Denna paragraf, som motsvarar 22 § i förslagen, ger köparen vissa befogenheter att innehålla köpeskillingen när klandertalan väcks.

Lagberedningen. Medan klandertalan är anhängig bör köparen, framhåller beredningen, inte vara skyldig att utan vidare erlägga ogulden köpeskilling vid äventyr att säljaren annars häver avtalet om tredje mans anspråk på fastigheten visar sig vara ogrundat. Köparen bör skyddas mot risken att säljaren inte förmår återbetala beloppet om fastigheten frånvinns honom. Han bör inte heller vara skyldig betala resterande köpeskilling utan att vara tryggad i sitt anspråk på skadestånd av säljaren för den händelse klandret godkänns. För att säljaren skall vara berättigad att under rättegången i klandermålet uppbära den köpeskilling, som då förfaller till betalning, bör därför fordras att säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan vara skyldig att utge till köparen om klandret bifalles.

Såsom framhållits vid 20 § (22 § i departementsförslaget) förutsätter ett utkrävande av hemulsansvar inte rättegång. Köparen kan frivilligt avstå fastigheten. Om han gör detta och kan visa att fastigheten ej tillhörde säljaren gör han sig — uttalar beredningen — inte skyldig till kontraktsbrott om han innehåller köpeskillingen. Kan han inte visa att säljaren inte ägde fastigheten riskerar han däremot att säljaren häver köpet. Köparen tar alltså en risk genom att innehålla köpeskillingen i fall när klandertalan ännu inte väckts.

Departementschefen. Den av lagberedningen i förevarande paragraf föreslagna bestämmelsen — som saknar motsvarighet i gällande rätt — har upptagits i sak oförändrad i departementsförslaget.

25 §.

Paragrafen, som motsvarar 23 § i förslagen men saknar motsvarighet i gällande rätt, hänför fall av s. k. tvesalu under samma regler som gäller enligt 22 § när säljaren inte kan fullgöra sin hemulsskyldighet.

Gällande rätt. Fall av tvesalu behandlas f. n. endast i 12 § LF, där det föreskrivs att, om någon överlåter samma egendom till flera, den överlåtelse skall gälla, varå lagfart först söks. Enligt praxis förutsätter regeln god tro hos den siste köparen. Har lagfart på de skilda överlåtelserna blivit sökt samma dag, skall den överlåtelse som skett först vara gällande. Bestämmelser saknas om köparens rättigheter när fastigheten frångår honom enligt dessa regler.

Lagberedningen. Reglerna om det inbördes företrädet mellan de olika förvärven vid tvesalu har upptagits av beredningen i dess 24 kap. (motsvarande 21 kap. enligt jordabalksutredningens förslag och 17 kap. i departementsförslaget). Det materiella innehållet i reglerna överensstämmer med gällande rätt. I den nu aktuella paragrafen har beredningen upptagit en bestämmelse om verkan av att fastighet frångår någon i en tvesalusituation.

Den föreslagna bestämmelsen innebär att samma regler skall gälla i en sådan situation som i hemulsfallen. Den köpare som måste vika skall alltså äga återfå redan erlagd köpeskilling och detta oavsett om han är i ond eller god tro. Om han är i god tro skall han dessutom ha möjlighet att erhålla skadestånd. Liksom i hemulsfallen kan det inträffa, att det endast är någon del av det sålda som frångår köparen. Sådana fall skall enligt förslaget falla under samma bestämmelser som motsvarande hemulsfall, dvs. 20 § andra stycket (22 § andra stycket i departementsförslaget). Endast i fråga om tiden för hävningsrättens utövande har beredningen föreslagit en särregel. Utgångspunkten skall inte vara den tidpunkt när fastigheten frångick köparen utan lagfartsfristens utgång eller, om lagfart sökts dessförinnan, tidpunkten för laga kraft ägande beslut i lagfartsärendet. Köparen får nämligen, anför beredningen, antas erhålla kännedom om att tvesalu föreligger senast vid lagfartsansökan och det bör inte stå honom öppet att, om han får vetskap härom dessförinnan, hålla hävningsfrågan svävande genom dröjsmål med sökandet av lagfart.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna bestämmelserna har tagits upp i förslaget i sak oförändrade. Av hänvisningen till 22 § följer, såsom lagberedningen anfört, att köparen alltid har hävningsrätt om säljaren förfarit svikligt.

26 §.

I denna paragraf, som motsvarar 24 § i förslagen, regleras frågan om säljarens rättigheter vid hävning på grund av utebliven betalning av köpeskillingen. Någon motsvarande bestämmelse finns inte i gällande rätt.

Lagberedningen. Beredningens förslag i förevarande paragraf får ses mot bakgrund av dess förslag till 5 § i detta kapitel. Som framgår av motiven till sistnämnda bestämmelse skall säljaren inte äga häva avtalet på grund av köparens underlåtenhet att rätteligen erlägga köpeskillingen, om inte förbehåll i sådant syfte gjorts i köpehandlingen. En obetingad överlåtelsehandling medför alltså inte rätt för säljaren att återta fastigheten. Att säljaren har hävningsrätt utesluter inte att han i stället kräver dess fullgörande. Hur länge valrätten skall stå öppen måste enligt beredningens mening bedömas efter omständigheterna. Det bör därför överlämnas åt rättstillämpningen att enligt allmänna rättsgrundsatser avgöra under vilka förutsättningar valrätten i det särskilda fallet kan anses äga bestånd.

I fall där avtalet enligt förbehåll i köpehandlingen hävs på grund av underlåtenhet att rätteligen erlägga köpeskillingen, skall säljaren enligt lagberedningens förslag i nu förevarande paragraf äga rätt till skadestånd. Denna rätt skall föreligga helt oberoende av anledningen till dröjsmålet med

betalningen och skadeståndet förutsätts inbegripa gottgörelse även för den vinst som säljaren går miste om genom att avtalet hävs.

Beredningen erinrar om att säljaren kan ha hävningsrätt även i andra fall än det nyss behandlade. Här åsyftas fall som avses i 4 § av förevarande kapitel. I sådana situationer anses emellertid köparens skadeståndsskyldighet inte vara lika obetingad som när avtalet hävs på grund av bristande likvid. De grunder, som i allmänhet gäller för skadeståndsskyldighet i avtalsförhållanden, kan — anför beredningen — leda till att betydelse i dylika fall skall tillmätas anledningen till köparens underlåtenhet att infria sitt åtagande. Någon bestämmelse rörande köparens skadeståndsskyldighet, när avtalet hävs av här avsedda skäl har därför inte föreslagits av beredningen.

I andra stycket av sitt förslag har beredningen tagit upp en bestämmelse enligt vilken ränta på köpeskilling skall beräknas enligt reglerna i 9 kap. 10 § handelsbalken.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att ordningsföljden mellan paragrafens två stycken bör omkastas.

Departementschefen. Jag har ej funnit anledning till erinran mot lagberedningens förslag i denna del. Eftersom säljaren har rätt till ränta även om hävningsrätt inte föreligger, har jag emellertid låtit styckena byta plats.

Det kan i detta sammanhang vara lämpligt att erinra om att beredningen inte föreslagit någon motsvarighet till den regel om en särskild förmånsrätt för säljarens fordran på ogulden köpeskilling, som i gällande rätt finns i 11 kap. 2 § JB. Denna förmånsrätt har kritiserats i många sammanhang. Därvid har framför allt framhållits att den särskilda förmånsrätten innebär vissa risker för långivare och därigenom försvårar en belåning av fastigheten. När beredningen beslutat sig för att inte behålla den särskilda förmånsrätten har det avgörande varit dels hänsynen till fastighetskrediten, dels att säljaren — enligt såväl nu gällande ordning som beredningens förslag i viss motsats till den före 1932 års inskrivningsreform rådande ordningen — har möjlighet att utan nämnvärd tidsspillan på förhand ta ut inteckningar i fastigheten till det belopp han är villig låta innestå i denna. Beredningen har tillagt att ett avskaffande av förmånsrätten i fråga också är ägnat att främja ordning och reda i inskrivningsväsendet.

De av beredningen anförda skälen för att avskaffa den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling är enligt min mening helt övertygande. Förslaget har inte heller rönt någon som helst invändning vid remissbehandlingen. Departementsförslaget upptar därför inte någon motsvarighet till 11 kap. 2 § JB.

I motsats till lagberedningen anser jag att något särskilt företräde inte

heller bör tillkomma ogulden köpeskilling i konkurrens med andra rättsförvärv när inskrivning söks på samma inskrivningsdag. Skälen till denna ståndpunkt kommer jag att utveckla närmare i anslutning till 17: 6.

27 §.

I denna paragraf, som motsvarar 25 § i förslagen, ges regler om säljarens rättigheter vid köparens insolvens.

Gällande rätt. När det gäller köp av fast egendom saknas bestämmelser om säljarens rättigheter när köparen råkat i obestånd. Såvitt gäller lös egendom finns däremot utförliga regler i 39—41 §§ köplagen. Innebörden av dessa regler är i korthet följande. Har köpare, som medgetts kredit, efter avtalsslutet funnits vara på sådant obestånd att det måste antas att han inte kan rätteligen erlägga köpeskillingen, är säljaren berättigad innehålla godset till dess betryggande säkerhet ställs för att köpeskillingen kommer att betalas. Är tiden för godsets avlämnande inne, får säljaren häva köpet, om inte säkerhet ställs ofördröjligen efter anmaning. Vidare ges vissa specialbestämmelser för det fall att köparen försatts i konkurs.

Lagberedningen. I samband med redogörelsen för köplagens bestämmelser påpekar beredningen, att dessa sammanhänger med den ömsesidighet som råder mellan kontrahenternas prestationer. En säljare är i princip inte skyldig att utge godset om inte köparen samtidigt erlägger köpeskillingen. Har köparen i samband med köpslutet lämnats anstånd med betalningen vilar detta på förutsättningen att köpeskillingen betalas på utsatt tid. Om det sedan visar sig att förhoppningen om sådan betalning efter all sannolikhet är ogrundad skulle det vara hårt mot säljaren att tvinga honom att å sin sida fullgöra avtalet.

Beredningen konstaterar att de skäl som i fråga om köp av lös egendom ansetts motivera en hävningsrätt för säljaren vid dröjsmål (mora) eller befarat dröjsmål (anteciperad mora) på köparens sida, kan åberopas också när det gäller fast egendom. Det skulle innebära en allvarlig olägenhet för säljaren om han — fastän han saknade utsikt att få ut köpeskillingen — skulle vara tvungen att avvakta förfallotiden och inte dessförinnan kunde avyttra fastigheten till annan spekulant eller på annat sätt förfoga fritt över denna. Om säljaren har hävningsrätt på grund av befarat dröjsmål, är det utan vidare klart, att han också är berättigad att innehålla fastigheten.

Vid utformningen av sitt förslag har beredningen framhållit några omständigheter som ansetts motivera vissa avvikelser från den ordning som gäller för lös egendom. Till en början fastslås att det inte kan bli tal om hävningsrätt för säljaren i andra fall än när köpet alltjämt är villkorligt, nämligen beroende av att köpeskillingen erläggs. Om ett sådant villkor

inte tagits upp i köpehandlingen saknar säljaren hävningsrätt. Huruvida tillträde ägt rum saknar betydelse i detta hänseende. Någon motsvarighet till den stoppningsrätt som finns i fråga om lös egendom anses därför inte behöva införas. Beredningen anser att hävningsrätten inte heller bör göras beroende av att köparen äger tillträda fastigheten. Den omständigheten, att köparen som regel först i och med lagfarten kan begagna fastigheten som kreditobjekt, medför att anteciperad mora vid fastighetsköp — i motsats till vad fallet är vid köp av lös egendom — kan antas föreligga redan innan tiden för utgivande av egendomen är inne.

Den föreslagna regeln bör alltså enligt beredningens mening ge säljaren rätt att, om överlåtelsen enligt avtalet är beroende av köpeskillingens riktiga erläggande, häva köpet i händelse av köparens insolvens, om inte köparen på anmaning ställer betryggande säkerhet för betalningen. För att hävningsrätt skall föreligga krävs, att insolvensen uppenbarats efter köpets avslutande och har den karaktären, att man måste anta att köparen inte skall kunna rätteligen erlägga köpeskillingen. I denna del åsyftas full överensstämmelse med vad som gäller i fråga om lös egendom. Liksom i köplagen nämns också vissa fall där insolvensen är klar. Med hänsyn till de stora belopp som det kan vara fråga om anses rimligt att köparen får visst anstånd för att anskaffa säkerheten. Denna skall därför enligt förslaget ställas utan oskäligt uppehåll. Beredningen framhåller att anståndet enligt sakens natur måste bli av kort varaktighet. I den mån köpeskillingen skall erläggas genom revers med säkerhet av inteckning i fastigheten, är den föreslagna bestämmelsen naturligtvis inte tillämplig. Köparen har då redan i förväg lämnat av säljaren godtagen säkerhet.

Någon motsvarighet till reglerna i 40 och 41 §§ köplagen föreslås inte. Detta sammanhänger med att hävningsrätt alltid föreligger redan före tillträdesdagen. Det i 41 § andra stycket köplagen avsedda fallet kan enligt beredningen lösas genom en analog tillämpning av 26 § andra stycket i beredningens förslag (28 § andra stycket i departementsförslaget).

När avtalet hävs, blir säljaren enligt förslaget också berättigad till skadestånd.

Departementschefen. Lagberedningens förslag bygger på köplagens regler för motsvarande fall. De modifikationer som föreslagits i förhållande till dessa regler är betingade av att köp av fast egendom av olika skäl i många hänseenden följer andra regler. Förslaget, som inte mött någon erinran vid remissbehandlingen, har lagts till grund för nu förevarande paragraf.

28 §.

I denna paragraf, som motsvarar 26 § i förslagen, behandlas frågan om mellanhavandet mellan parterna när köp hävs och köparen före hävningen

ansökt om inteckning eller belastat fastigheten med annan rättighet eller fastigheten eljest väsentligen försämrats eller nedgått i värde.

Lagberedningen. När endera parten vill häva avtalet, kan fastigheten vara besvärad av inteckning som meddelats på grund av köparens åtgärd. För säljaren uppkommer då en situation som enligt beredningens mening är likartad den som föreligger för köparen, när fastigheten efter köpet intecknats av säljaren. Av motsvarande skäl som angetts vid 17 § (16 § i departementsförslaget), bör säljaren därför i händelse köpet hävs, vara berättigad att innehålla så mycket av köpeskillingen som svarar mot det intecknade beloppet. Om det belopp säljaren uppburit inte förslår härtill, bör han kunna motsätta sig att avtalet hävs, såvida köparen inte betalar honom mellanskillnaden.

Köparen kan också ha belastat fastigheten med nyttjanderätt, servitutsrätt eller annan sådan rätt. Huruvida säljaren trots detta skall vara skyldig återta fastigheten bör enligt beredningens mening avgöras med hänsyn till betydelsen av den olägenhet upplåtelsen kan innebära för honom. Om upplåtelsen väsentligt minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand, skall köparen enligt förslaget inte få häva avtalet mot säljarens bestridande. Det kan också inträffa att fastigheten genom köparens åtgärd eller vållande väsentligt försämrats eller på annat sätt nedgått i värde. Denna situation bör enligt beredningens mening bedömas på samma sätt som upplåtelse av rättigheter av nyss nämnt slag. Om försämringen eller värdeminskningen skett av våda skall den inte påverka hävningsrätten liksom inte heller en värdeminskning till följd av ändrade konjunkturer. Lagberedningen hänvisar beträffande bedömningen av sådana fall till 58 § köplagen.

Om köparen inte kan häva avtalet enligt de sålunda föreslagna reglerna — trots att grund därtill föreligger enligt förbehåll i avtalet eller bestämmelse i detta kapitel — är han hänvisad till att söka sig andra vägar. Vanligen kan han erhålla skadestånd och avdrag på köpeskillingen.

De situationer som avses i paragrafen är sådana, där ett av köparen vidtaget förfogande skall äga bestånd mot säljaren även efter det att fastigheten på grund av hävningen ånyo kommit i säljarens hand. Vilka dessa situationer är framgår av de kapitel, som behandlar rättigheter av här ifrågavarande slag. Lagberedningen hänvisar — i 1960 års betänkande — till bl. a. 8: 8 och 11: 21 i sitt förslag (motsvarande 6: 8 och 7: 24 i departementsförslaget).

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* utgår från att paragrafen även avser gemensamma inteckningar.

Departementschefen. I förevarande paragraf ges regler rörande parternas mellanhavanden, när hävning av köpet kommer i fråga, men köparen belastat fastigheten med rättigheter eller fastigheten på annat sätt förlorat i användbarhet eller nedgått i värde. Reglernas motsvarighet beträffande lös egendom återfinns i 57 och 58 §§ köplagen.

Det föreligger en i förevarande sammanhang betydelsefull skillnad mellan återgång av köp å ena sidan och hävning av köp å den andra. En återgångsanledning hänför sig alltid till frågan om giltigheten av rättshandling som innefattas i köpet, t. ex. att denna rättshandling tillkommit genom svek eller under tvång eller annars saknar någon av de rättsliga förutsättningarna för att köpet skall få göras gällande. Hävning åter kännetecknas därav att den ena kontrahenten under åberopande av köpeavtalet påstår att den andre inte iakttagit avtalets bestämmelser om vad som åligger honom, t. ex. att köparen inte erlagt avtalad köpeskilling eller att säljaren inte tillhandahållit fastigheten i sådant skick som förutsattes vid köpet. Enligt lagberedningen blir det en konsekvens av den antydda skillnaden att den rättsliga grunden för de förfoganden som köparen vidtagit i fråga om fastigheten förfaller när köp återgår. Detsamma anses böra gälla vid hävning på begäran av säljaren. Derivativa synpunkter sägs leda till att köparens förfoganden i dessa fall inte bör bli gällande. Om däremot köparen häver avtalet, bör rättigheter som upplåtits av denne förbli gällande. Även departementsförslaget bygger på detta betraktelsesätt (jfr 6: 8 och 7: 24).

Vid hävning på talan av köparen blir alltså sådana rättigheter i fastigheten som denne upplåtit alltid gällande mot säljaren. Med hänsyn härtill måste köparens rätt till hävning och även avräkningsförfarandet mellan parterna i samband med hävningen påverkas av dessa rättigheter. Situationen är en annan vid återgång eller hävning på talan av säljaren. Rättigheter som upplåtits av köparen kommer då som nämnts i princip inte att gälla mot säljaren och behöver alltså inte beaktas. I den mån rättigheter även i dessa fall kommer att bestå beror detta på godtrosreglerna i 18 kap. Säljaren får då anses kompenserad genom den rätt till ersättning av allmänna medel som finns enligt vissa bestämmelser i samma kapitel.

Av det anförda följer att i detta kapitel i huvudsak bara behövs regler, som begränsar köparens rätt att häva köpet, när han upplåtit rättigheter i fastigheten eller denna nedgått i användbarhet eller värde. Beträffande inteckningar kan det dock vara befogat att alltid tillåta hävning och i stället ge säljaren rätt att i motsvarande mån innehålla köpeskillingen. Situationen påminner i hög grad om den som föreligger när det vid köp av fastighet visar sig att egendomen svarar på grund av en vid köpslutet inte förutsedd inteckning. I likhet med vad som föreskrivits i 16 § bör från köpeskillingen avräknas vad som kan komma att utgå ur fastigheten. Om inte köpeskillingen räcker till, måste köparen erlägga skillnaden.

Första stycket, som behandlar inteckningars inverkan på hävningsrätten,

bygger på de anförda synpunkterna. Av samma skäl som jag utvecklat vid 16 § krävs dock en tilläggsbestämmelse för det fall att en gemensam inteckning tillkommit. Köparen kan ju ha intecknat fastigheten gemensamt med annan egendom. Han bör då inte ha rätt till hävning annat än om fastigheten befrias från inteckningen.

I andra stycket ges i överensstämmelse med beredningens förslag regler för det fall att köparen upplåtit annan rättighet eller fastigheten försämrats eller minskat i värde. Köparen får då enligt förslaget inte häva köpet mot säljarens bestridande. Beredningen uppställer emellertid i bägge fallen ett väsentlighetsrekvisit för att köparen skall vara utesluten från hävningsrätten. Om rättigheten är av förhållandevis ringa vikt eller värdeminskningen är obetydlig påverkas inte hävningsrätten. Har fastigheten försämrats eller minskat i värde skall vidare gälla, att försämringen eller värdeminskningen skall ha berott på åtgärd eller omständighet, som är att hänföra till köparen eller berott av denne. Konjunkturbetonade förändringar påverkar alltså inte hävningsrätten.

Jag finner lagberedningens förslag innebära en för de flesta fall godtagbar avvägning mellan säljarens och köparens intressen. Endast för det fall att säljaren förfarit svikligt har jag funnit skäl att föreslå en undantagsbestämmelse. I sådant fall bör köparen få häva köpet även om rättigheten väsentligt minskar fastighetens värde eller användbarhet i säljarens hand och även om fastigheten väsentligt försämrats eller nedgått i värde. Det bör dessutom beaktas att köparens hävningsrätt inte är underkastad den i allmänhet i kapitlet gällande preskriptionstiden om ett år, när säljaren förfarit svikligt.

Byte

29 §.

Genom denna paragraf, som saknar direkt motsvarighet i gällande rätt, hänförs byte under de för köp föreslagna reglerna. Visst undantag görs för fall av bristande hemul och tvesalu. Paragrafen motsvarar 28 § i förslagen.

Gällande rätt och lagberedningen. Beredningen anser det naturligt att låta de för köp givna reglerna i tillämpliga delar gälla också för byte. En anpassning till dessa regler kan i regel inte vålla svårigheter. Vardera kontrahenten i bytesavtalet kan liknas både vid säljare och köpare och om mellangift i pengar lämnas kan vad som föreskrivits om köpeskilling tillämpas på mellangiften.

En tillämpning av de för köp föreslagna reglerna även när det gäller hemulsskyldigheten skulle innebära att den byteskontrahent, som står hemulsansvar, måste återlämna den egendom han fått i byte. Detta är också föreskrivet i 11 kap. 4 § JB i 1734 års lag. Gällande rätt innebär alltså att

hemulsskyldigheten vid byte skall fullgöras in natura. Mot en sådan reglering talar enligt beredningens mening särskilt den omständigheten att därigenom görs ett onödigt stort ingrepp i de bestående förhållandena. I enlighet med 1909 års förslag — där det framför allt betonades att två fastigheter, som utan mellangift gått i byte mot varandra, efter en tids förlopp kunde ha helt olika värden — föreslår beredningen därför att ersättningen i stället skall utgå i pengar. Den som mister fastigheten äger alltså inte återta den bortbytta fastigheten. Ersättningen förutsätts skola bestämmas efter värdet av den bortbytta fastigheten vid tiden för bytesavtalets ingående.

Enligt förslaget skall den för hemulsfallet avsedda regleringen gälla också i en tvesalusituation. Den som mister fastigheten till följd av att den överlåtits även till annan skall alltså inte äga återta den fastighet han innehade före bytet utan hänvisas att i stället utkräva ersättning i pengar. Detta anses gälla även om det är bara en del av fastigheten som frångår honom.

Med nu angivna modifikationer bör de om hemulsskyldighet och tvesalu föreslagna reglerna enligt lagberedningen tillämpas också i fråga om byte. Den som drabbas av klander kan alltså, om han var i god tro vid bytesavtalet, också erhålla skadestånd. I detta ingår gottgörelse för värdestegring på den tillbytta fastigheten, i den mån denna inte motsvaras av sådan nedlagd kostnad för vilken rätte ägaren är ersättningsskyldig.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna reglerna har tagits upp i departementsförslaget i sak oförändrade.

Gåva

30 §.

Paragrafen, som motsvarar 29 och 31 §§ i förslagen, gör vissa av de bestämmelser som avser köp tillämpliga också på gåva. Hänvisningen avser 1—3 §§, som behandlar formkravet, och 7—9 §§, som innehåller regler om förvärv av del av fastighet.

Gällande rätt och lagberedningen. Den i 1 kap. 2 § jordabalken upptagna formföreskriften när det gäller fång till fast egendom avser även gåva. Gåva skall alltså, liksom köp, ske med »tvägge manna vittne» och gåvohandlingen skall innehålla de villkor som gåvan grundas på. Endast givarens underskrift anses nödvändig. Detta gäller även om gåvotagaren har att fullgöra något för överlåtelsen uppställt villkor eller om hans rådighet över det mottagna är på något sätt inskränkt. Gåvan anses inte fullbordad förrän gåvohandlingen överlämnats till gåvotagaren eller ställföreträdare för denne.

Om innebörden av formkravet vid gåva och om gåvobegreppet har lagberedningen i övrigt anfört följande.

Det förekommer ej sällan, att gåvotagaren avkräves en uttrycklig förklaring att han är villig mottaga gåvan och iakttaga med denna förbundna villkor. Detta torde ofta vara fallet, då gåvan är förenad med en ändamålsbestämmelse. Självfallet föreligger ömsesidiga viljeförklaringar vid sådana mellanformer av köp och gåva eller byte och gåva, där överlåtelsen är förknippad med en motprestation. Huruvida gåva kan anses förutsätta en viljeförklaring av gåvotagaren har i doktrinen varit föremål för olika meningar. Å ena sidan har hävdats, att giltig överlåtelse krävde gåvotagarens samtycke till att mottaga egendomen. Å andra sidan har uttalats, att äganderätten överginge å gåvotagaren utan dennes medverkan. I rättspraxis har i ett fall samtycke till gåva funnits erforderligt; samtycket behövde dock icke ha karaktären av en uttrycklig viljeförklaring utan kunde jämväl annorledes anses ådagalagt. Även med den uppfattning, enligt vilken samtycke ej är nödvändigt, är det emellertid otvivelaktigt att givarens viljeförklaring blir utan verkan i händelse gåvotagaren avböjer gåvan. Då gåvohandlingen överlämnas till närvarande gåvotagare utan att denne därvid gör någon erinran, lärer han få anses ha mottagit gåvan; begär han betänketid, torde väl som regel någon tradition av handlingen icke ske, förrän han lämnat besked. Har handlingen tillställts tredje man, som saknar gåvotagarens bemyndigande, eller översänts med posten, beror det av omständigheterna, huruvida gåvotagarens underlåtenhet att uttryckligen avvisa gåvan kan anses innebära dennas mottagande; dröjsmålets längd och hans uppträdande i övrigt äro härvid vägledande faktorer.

De skäl som i fråga om köp föranlett beredningen att kräva skriftlig form och medverkan av vittnen äger enligt beredningens mening giltighet också beträffande gåva. Liksom vid köp bör kravet på skriftlig form gälla rättshandlingen i dess helhet.

Även om i princip samma regler bör gälla för gåva som för köp kan det emellertid diskuteras om inte vissa avvikelser är motiverade och lagberedningen tar upp flera sådana frågor.

En fråga är huruvida det bör uppställas såsom en nödvändig förutsättning för gåvas giltighet att även gåvotagaren är tillstädes vid gåvotillfället och rättshandlingen sålunda avslutas i samtidig närvaro av båda parterna jämte vittnen. I samband härmed står frågan huruvida också gåvotagaren måste underteckna gåvobrevet. Beredningens inställning till dessa spörsmål redovisas genom följande argumentation.

Att gåva av fast egendom fullbordas genom en helt formlös tradition av gåvobrevet kan medföra rättsosäkerhet och föranleda onödiga och svårbedömliga rättstvister. Det blir stundom vanskligt att avgöra, huruvida en tradition av gåvobrevet varit avsedd eller en åsyftad tradition kommit till stånd. En liknande risk för rättsosäkerhet och därav föranledda rättegångar uppkommer genom att gåvotagaren äger i efterhand och formlöst acceptera eller avslå gåvan. Det kan bli föremål för tvekan, när gåvotagarens befattning med egendomen eller hans uppträdande i övrigt får anses innebära att han mottagit gåvan och, omvänt, när hans beteende bör

uppfattas såsom ett avvisande av denna. Såväl överlåtelsens fullbordande genom tradition av gåvobrevet som gåvans mottagande bli sålunda, i fall av behov, att styrka helt vid sidan av det gällande formkravet. Enbart genom fordran på skriftlig form och handlingens undertecknande av givaren i närvaro av vittnena ernås följaktligen icke den ordning och trygghet, som bör eftersträvas i äganderättsförhållanden rörande fast egendom. Det nuvarande systemet ter sig än mindre tillfredsställande med hänsyn till den av beredningen tillämpade utvidgningen av lagfartens rättsverkningar, enligt vilken inskrivning i fastighetsboken skall gälla såsom materiellt riktig i förhållande till tredje man i god tro. Den ökade rättsliga verkan, som sålunda skall tilläggas lagfarten, måste anses påkalla att gåva av fast egendom sker på ett sätt, som i högre grad än det nu medgivna är ägnat att göra äganderättsförhållandet klart och otvetydigt.

En godtagbar lösning av problemet anser beredningen vara att beträffande såväl formen som tidpunkten för fångets fullbordan anknyta till vad som skall gälla beträffande köp. Motiv för en sådan likställighet utgör även den omständigheten att det förekommer mellanformer mellan köp och gåva.

Lagberedningens förslag innebär alltså att gåvobrevet skall undertecknas av såväl givare som mottagare samt att vittnena skall närvara vid gåvotillfället och med sina namn bestyrka gåvohandlingen. Gåvan fullbordas redan genom att gåvobrevet upprättas i föreskriven form. Överlämnandet av handlingen tilläggs alltså inte någon särskild betydelse i detta hänseende.

Gåva av fast egendom som sker genom statlig myndighet skall enligt beredningens förslag — lika litet som köp — kräva bevittnande.

Sedan beredningen i 29 § i sitt förslag på grund av det anförda tagit upp en bestämmelse, som innebär att formkravet vid köp skall gälla också i fråga om gåva av fast egendom, föreslår beredningen i 31 § att även 7—9 §§ skall äga tillämpning på gåva. De skäl, som i fråga om köp föranlett beredningen att i dessa paragrafer uppställa särskilda villkor för giltigheten av areal- och andelsöverlåtelser, kräver nämligen enligt beredningens mening samma reglering beträffande gåva.

Departementschefen. Jag delar lagberedningens uppfattning att köp och gåva i görligaste mån bör behandlas lika. De av beredningen i 29 och 31 §§ i förslagen gjorda hänvisningarna till reglerna om köpets form och om giltigheten av areal- och andelsöverlåtelser har därför tagits upp också i departementsförslaget. Hänvisningarna har här tagits upp i samma paragraf och avser 1—3 och 7—9 §§.

Den föreslagna, ändrade innebörden av formkravet vid fastighetsköp kommer följaktligen att gälla också vid gåva. Såvitt avser vittneskravet har jag redan något berört denna fråga. Eftersom gåva mellan makar alltid måste ske i äktenskapsförordets form kan som jag då antydde de för förordet gällande formföreskrifterna komma att innebära strängare krav i fråga om bevittnandet än som följer av förevarande paragraf. I övrigt kommer emellertid samma regler att gälla för gåva som för köp.

31 §.

Paragrafen, som överensstämmer med 30 § i förslagen, utgör för gåvas vidkommande en motsvarighet till de i 4 § föreslagna reglerna om villkor vid köp.

Gällande rätt. Stadgandet i 1 kap. 2 § jordabalken om förbud mot förbehåll, varigenom överlåtare av fast egendom betingar sig eller annan att framdeles vinna egendomen åter, gäller inte gåva. Vid gåva kan alltså genom varje slags förbehåll bestämmas, att egendomen under någon förutsättning skall gå åter till givaren eller överlämnas till tredje man, exempelvis en släkting till givaren. Sådana villkor utgör inte heller hinder för lagfart. Endast i ett hänseende finns en begränsning. Gåva till förmån för ofödda är inte tillåten. Bestämmelserna härom, som finns i lagen den 25 april 1930 om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda, sammanhänger med de i ärvdabalken intagna reglerna som åsyftar att förhindra instiftandet av ständiga fideikommiss i fast egendom.

Lagberedningen. Gåva bör enligt beredningens mening, lika litet som köp, kunna förenas med villkor under obegränsad tid. Inskränkningarna bör dock inte gå lika långt som när det gäller köp. Beredningen föreslår att villkor, vars verkan sträcker sig över längre tid än två år från gåvohandlingens dag, skall gälla endast mellan parterna. Gentemot tredje man, till vilken gåvotagaren överlåtit egendomen, skall endast villkor av kortare varaktighet äga giltighet. Liksom beträffande köp görs ingen skillnad mellan resolutiva och suspensiva villkor. I fall då villkor inte kan göras gällande mot tredje man hänvisas givaren att i stället utkräva gåvans värde av gåvotagaren. Med villkor gällande för tid utöver två år likställs villkor gällande för obestämd tid.

I lagfartshänseende innebär beredningens förslag att villkor som gäller kortare tid än två år hindrar full lagfart till dess det visas att villkoret uppfyllts. Villkor som gäller för längre tid saknar betydelse i lagfartsärendet. Detta framgår av 28: 14 i lagberedningens förslag.

Beredningens förslag innehåller också en erinran om lagstiftningen angående gåva till förmån för ofödda.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna reglerna, som inte mött någon invändning vid remissbehandlingen, har tagits upp i balken i sak oförändrade.

32 §.

I denna paragraf, som motsvarar 32 § i förslagen, regleras givarens rätt i fall när gåva återgår och panträtt eller annan av gåvotagaren upplåten rättighet alltjämt skall bestå.

Lagberedningen. Eftersom vissa villkor vid gåva inte skall utgöra hinder för lagfart kan gåvotagaren — bortsett från fall när gåvohandlingen innehåller förbud mot inteckning — också inteckna den mottagna fastigheten för panträtt eller upplåta annan rättighet däri. Om gåvan skall återgå i ett sådant fall — vilket förutsätter att gåvotagaren inte överlåtit egendomen — bör detta enligt beredningens mening inte medföra att inteckning, som gåvotagaren tagit ut, skall förfalla. Givaren bör i stället söka ersättning för sin förlust av gåvotagaren.

Paragrafen anges i beredningens förslag uttryckligen gälla bara fall av återgång på grund av villkor av den art som avses i 30 § (31 § i departementsförslaget). I vilka fall en av gåvotagaren upplåten rättighet skall äga bestånd mot givaren bör enligt beredningens mening inte regleras i förevarande sammanhang utan i det kapitel som behandlar den rättighet som det är fråga om. Förslaget överensstämmer i denna del helt med den uppfattning som kommit till uttryck i förslaget till 26 § (28 § i departementsförslaget).

Beredningen tar i detta sammanhang upp ytterligare några frågor rörande gåva av fast egendom, nämligen dels hemulsskyldigheten i förhållande till gåvotagaren och dels behovet av regler om skyldighet för gåvotagare att vid behov bidra till givarens underhåll m. m.

I fråga om hemulsskyldigheten ansluter sig lagberedningen till gällande rätt. Givaren anses alltså inte böra åläggas hemulsansvar. Huruvida givaren skall vara ersättningsskyldig om fastigheten frångår gåvotagaren efter klandertalan bör enligt beredningens mening avgöras av domstolarna med tillämpning av allmänna skadeståndsregler eller allmänna rättsgrundsatser i övrigt. Detta gäller också fall där gåvan tillkommit för arbete eller tjänst (s. k. remuneratorisk gåva). Rörande sådan gåva finns f. n. vissa bestämmelser i 1857 års förordning angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom. Bestämmelserna (6 §) innebär, att sådan gåva inte kan återkallas.

Nyssnämnda förordning som ersatte 8 kap. JB i 1734 års lag, innehåller ytterligare några bestämmelser om gåva av fast egendom. Om givaren kommer i nöd, så att han inte kan försörja sig åligger det gåvotagaren att efter förmåga bidra till givarens underhåll (3 §). Har gåvotagaren gjort givaren märklig orätt eller skada, har givaren rätt att återkalla gåvan. Talan skall dock väckas inom ett år från erhållen kunskap om förhållandet. Om givaren dör under preklusionstiden äger arvingarna inträda i hans rätt (5 §). Har gåva tillkommit för arbete eller tjänst kan gåvotagaren såsom redan nämnts inte åläggas underhållsskyldighet mot givaren (6 §) Om gåva prövas vara förverkad och gåvotagaren avhänt sig det mottagna skall återgång inte ske men gåvotagaren skall ersätta givaren eller hans arvingar gåvans värde (7 §).

Lagberedningens förslag upptar ingen motsvarighet till de nu redovisade

bestämmelserna i 1857 års förordning och denna förutsätts skola upphävas i samband med att balken träder i kraft. När det gäller underhållsskyldigheten mot gåvotagaren anser beredningen att bestämmelserna är uttryck för en i och för sig riktig uppfattning om en moralisk skyldighet för gåvotagaren. Tillvaron och omfattningen av en sådan skyldighet anses emellertid vara i hög grad beroende av de närmare omständigheterna i det enskilda fallet. Lagberedningen erinrar härvid om vissa uttalanden som gjordes i samband med tillkomsten av 1928 års lag om arv. Slutsatsen blir att ämnet inte är lämpat för en rättslig reglering.

I fråga om 5 § i 1857 års förordning anmärker lagberedningen att, såvitt gäller lös egendom, ett stadgande av liknande innebörd finns i lagen den 27 mars 1936 (nr 83) angående vissa utfästelser om gåva. Stadgandet avser emellertid endast gåva som ännu inte blivit fullbordad. Vid lagens tillkomst diskuterades också spörsmålet om återkallande av fullbordad gåva men en utvidgning av bestämmelserna i 1857 års förordning till att även gälla lös egendom ansågs inte böra ske. I vissa ytterlighetsfall ansågs givarens intresse kunna tillgodoses i tillräcklig utsträckning genom tillämpning av de grundsatser, som i allmänhet gäller angående verkan av att väsentliga förutsättningar för en rättshandling brister. Lagberedningen anser den omständigheten att någon allmän regel om återkallande av gåva på grund av gåvotagarens otacksamhet eller förhållande i övrigt inte funnits erforderlig utgöra skäl för ett upphävande av ifrågavarande bestämmelser i 1857 års förordning.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna bestämmelserna torde med blott några redaktionella ändringar böra upptas i balken. Något behov av regler motsvarande de som f. n. finns i 1857 års förordning angående gåva av fast egendom kan inte anses föreligga. Jag har därför för avsikt att föreslå att nämnda förordning upphävs i samband med att en ny jordabalk träder i kraft.

5 KAP.

Verkan av att fast egendom frånvinnes någon efter klander

I detta kapitel — som motsvarar 7 kap. i beredningens och jordabalksutredningens förslag — upptas utförliga bestämmelser i frågan hur parternas mellanhavanden skall regleras vid bifall till klandertalan. Någon motsvarande reglering finns inte f. n. bortsett från stadgandet i 11 kap. 1 § JB i 1734 års lag. Detta stadgande föreskriver, att om fastighetsköp inte kan värjas, den som jorden vinner skall gälda all nödig och nyttig förbättring åter. Detta speciella spörsmål tas nu upp i 3 § i förevarande kapitel. Kapitlet innehåller dessutom bestämmelser om skyldighet för den som avträder fast egendom efter klander att redovisa avkastning och att utge ersättning för skada och värdeminskning på egendomen. Vidare behandlas den vinnandes skyldighet att ersätta den avträdande för nedlagda kostnader och rätt för den avträdande att bortföra föremål som han tillfört fastigheten resp. rätten för den vinnande att inlösa sådana föremål.

Med klander avses här en talan, som någon i uppgiven egenskap av ägare till fastigheten anställer mot en person, som härleder sin rätt från en annan fångesman än käranden. Svaranden skall vara eller ha varit i besittning av egendomen. Till klander hänförs inte ägo- eller gränstvist och ej heller äganderättstvist som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. Ej heller en talan i anledning av dubbelöverlåtelse (tvesalu) hänförs till klander men enligt särskild bestämmelse skall de för klander givna reglerna äga tillämpning även i sådana fall.

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 1 § i lagberedningens förslag, behandlar frågan om skyldighet för den, som efter klander åläggs att avträda egendomen, att redovisa avkastningen till rätte ägaren.

Gällande rätt. Viss skillnad görs mellan besittare i god tro och besittare i ond tro. I förra fallet torde rättspraxis innebära att besittaren har att utge avkastning endast för tiden efter stämningens delgivning. Ondtroende besittare däremot anses pliktig att redovisa avkastningen för hela besittningstiden.

Ett i viss mån likartat problem behandlas i 25 kap. 7 § ärvdabalken (ÄB). Detta lagrum avser fall då dödförklarad person sedermera befinnes vara vid liv och återbäring därför skall ske av egendom som fördelats vid arvskifte m. m. Lagrummet föreskriver att ränta eller avkomst skall gäldas för tiden

efter det innehavaren vann kunskap om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämning delgavs honom.

Lagberedningen. Beredningen ansluter sig till den i 25 kap. 7 § ÄB tillämpade lösningen.

Avkastningen bör enligt beredningens mening — såsom vid köp — inte fördelas allteftersom den belöper på tiden före och efter viss dag. I stället föreslås att avkastningens frambringande eller, vad angår civil avkastning, dess förfallotid skall vara avgörande.

Till »avkastning» hänför beredningen även den förmån besittaren kan ha berett sig genom att t. ex. själv bebo en fastighet i stället för att hyra ut den. Avkastningen skall i sådant fall anses motsvara vad som kunnat erhållas vid en uthyrning.

I förslaget har även upptagits en regel om att besittaren är ersättningsskyldig om avkastningen till följd av vållande på hans sida kommit att understiga vad som skäligen bort vinnas av egendomen. Å andra sidan skall han enligt förslaget ha rätt till gottgörelse för kostnader, som han haft att utge för vinnandet av avkastningen och för underhållet av fastigheten under den tid redovisningsskyldigheten avser. Gottgörelsen avses dock ej få uppgå till högre belopp än avkastningen.

Departementschefen. De av lagberedningen i förevarande kapitel föreslagna reglerna utgör en komplettering främst till de i 4 kap. föreslagna reglerna om hemulstalan. Liksom fallet är med stora delar av 4 kap. innebär beredningens förslag i mycket ett lagfästande av grundsatser som redan sedan länge tillämpats i praxis. Förslaget har också lämnats utan erinran vid remissbehandlingen.

Beredningen har gett kapitlet ett ganska snävt tillämpningsområde. Det kunde i och för sig ha varit lockande att låta kapitlet behandla alla fall av återgång eller hävande. I likhet med lagberedningen anser jag emellertid att detta inte är lämpligt. Såvitt gäller ägo- eller gränstvist kan de i förevarande kapitel föreslagna reglerna troligen i vissa hänseenden analogt tillämpas men de är inte generellt lämpliga. Detsamma gäller äganderättstvister som härflyter ur ett mellan parterna träffat avtal. I båda fallen får det överlämnas åt rättstillämpningen att med tillämpning av allmänna rättsgrundsatser och med ledning av bestämmelserna i förevarande kapitel avgöra hur parternas mellanhavanden skall regleras.

Den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen om redovisning av avkastning torde endast i ett avseende behöva närmare diskuteras, nämligen såvitt angår frågan hur avkastningen skall fördelas. Det ligger här nära till hands att göra en jämförelse med 4: 10 som enligt den föreslagna lydelsen innebär att avkastningen skall fördelas mellan säljare och köpare med utgångspunkt från den tidpunkt då avkastningen frambringas (i fråga om

naturlig avkastning) eller från vad som belöper på tiden före resp. efter tillträdesdagen (i fråga om civil avkastning).

De skäl som åberopats till stöd för den rörande köp föreslagna regleringen kan enligt min mening väl hävdas även när det gäller den nu föreliggande situationen, där det f. ö. endast är den civila avkastningen som vållar några problem. En fördelning med utgångspunkt från vad som belöper på tiden före eller efter den kritiska dagen synes ägnad att i de flesta fall ge mera tillfredsställande resultat än en fördelning efter förfallodagen. Om samma regler gäller som vid köp undviks också eventuella komplikationer i fall där båda reglerna samtidigt skall tillämpas. Att det i den nu aktuella situationen möjligen kan sägas vara fråga om en redovisningsskyldighet — ett påstående som knappast kan sägas ge en fullt rättvisande beskrivning — ändrar inte läget.

Jag föreslår alltså att den som avträder egendomen skall utge sådan avkastning av fastigheten, som denna frambringat efter tidpunkten i fråga eller som belöper på tiden efter samma tidpunkt.

2 §.

Denna paragraf, som motsvarar 2 § i lagberedningens förslag, behandlar det fall att fastigheten, när den avträds efter klander, är i sämre skick än när den frångick rätte ägaren.

Lagberedningen. Om fastigheten vid återställandet är i sämre skick än när den frångick rätte ägaren kan detta, framhåller beredningen, ha sin grund i endera av två orsaker. Försämringen kan antingen bero på olyckshändelse eller vara att tillskriva åtgärd eller vållande av den som i klanderprocessen mister egendomen. För förstnämnda fall anses tillräckliga skäl inte föreligga att ålägga besittaren en vidsträcktare ansvarighet än som följer av den normala aktsamhetsplikten. Förslaget saknar därför regel för detta fall.

När det gäller värdeminskning på grund av åtgärd eller vållande från den tillfällige besittarens sida diskuterar beredningen en i 1909 års förslag till jordabalk upptagen regel om ersättningsskyldighet för såvitt förändringen inträffat under tid för vilken besittaren är skyldig redovisa avkastningen. Beredningen tar emellertid avstånd från en sådan reglering och anför därvid.

Frågan om ersättningsskyldigheten har ej ett sådant inre samband med frågan om avkastningen, att ersättningsskyldigheten nödvändigt måste avse den tid för vilken avkastning skall redovisas. När, såsom beredningen föreslagit i 1 §, icke blott godtrosbesittaren utan även den, som vid sitt förvärv bort inse att fastigheten rätteligen tillhörde annan, skall redovisa avkastning allenast för tiden efter det han vann kunskap om annans bättre rätt eller stämningen blev honom delgiven, skulle ersättningsskyldighetens begränsning till samma tid verka mindre tillfredsställande. Att den besittare, som bort inse att han icke är ägare, skulle kunna utan påföljd vanvårda fastigheten samtidigt som han tillgodogjorde sig avkastningen, synes närmast vara

stötande för rättskänslan. Särskilt skarpt skulle det oegentliga i en dylik lösning framträda när, såsom merendels blir fallet, besittaren enligt hemulsreglerna kan återkräva hela den köpeskilling, som han utgivit för egendomen och därmed komma i en bättre situation än om klander icke anställts och han i stället fått behålla den försämrade egendomen.

Vad nu anförts har emellertid i viss mån giltighet även beträffande sådan besittare, som åtkommit egendomen i god tro. När denne genom åtgärd eller vållande skadar egendomen eller minskar dess värde, synes den omständigheten, att han utgår från att egendomen är hans, knappast vara något ur allmän synpunkt godtagbart skäl att låta honom undgå ersättningsskyldighet till rätte ägaren. Att denne — såsom i flertalet fall — skulle behöva lida förlust därigenom att hans egendom av en annan person handhaves på ett sätt som enligt allmän uppfattning framstår såsom mer eller mindre klandervärt är enligt beredningens mening mindre tillfredsställande.

Förslaget har mot nu angivna bakgrund fått den innebörden att besittaren blir ersättningsskyldig, när egendomen skadats eller nedgått i värde till följd av åtgärd eller vållande av honom, och detta oavsett om han var i god eller ond tro eller om han för motsvarande tid var berättigad till avkastningen eller inte.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att skadeståndsbestämmelsen lämnar rum för olika tolkningar. I 1947 års förslag talades om »åtgärd eller vållande av den tappande» medan i 1960 års förslag orden »vållande av den tappande» utbytts mot orden »annan omständighet som är att hänföra till den tappande eller berott av denne». Enligt motiven till 1947 års förslag synes lagberedningen ha funnit skadeståndsskyldighet kunna åläggas besittaren endast under förutsättning att denne gjort sig skyldig till vårdslöshet. Ändringen i 1960 års förslag har av beredningen angetts vara av formell natur. Ordalagen i detta förslag utesluter emellertid enligt hovrättens mening inte den tolkningen att skadeståndsskyldighet åvilar besittaren redan i och med att egendomen undergått värdeminskning samt orsakssammanhang föreligger mellan värdeminskningen och besittarens görande eller låtande. En skadeståndsskyldighet av denna omfattning anser hovrätten inte rimligen kunna åläggas besittaren, oavsett om han varit i god eller ond tro med avseende på annans bättre rätt till egendomen.

Hovrätten förordar att skadeståndsbestämmelsen avfattas efter förebild av 4: 12, vari uttryckligen talas om »vanvård eller vållande».

Departementschefen. Såvitt gäller ondtroende besittare synes inga anmärkningar kunna riktas mot lagberedningens förslag. Beträffande förfoganden som kan anses innebära vanvård eller misshushållning kan det vara naturligt att acceptera förslaget även då det gäller den som i god tro besitter egendomen. Men beträffande helt normala förfoganden av en godtroende besittare kan regeln synas väl sträng. Förslaget kan i sådana fall leda till att rätte ägarens intressen tillgodoses på ett sätt som måste te sig obilligt för besitta-

ren. Om rätte ägarens eller godtroende besittarens intressen i första hand bör tillgodoses i denna situation kan således diskuteras. Till stöd för förslaget kan framhållas att det i regel torde förhålla sig så, att besittaren på ett eller annat sätt erhållit eller erhåller kompensation. Är värdeminskningen en följd av att exempelvis en åbyggnad rivits, lär besittaren ha tillgodogjort sig det värde byggnaden representerat, och har skog avverkats och försålts har han uppburit likvid härför. I andra fall kommer ersättningsregeln att verka hård mot besittaren, t. ex. om en jordbrukare köper ett ofullständigt jordbruk, sammanlägger det med annan egendom och river onödiga byggnader på den köpta fastigheten. Ju längre tid som förflyter innan klandertalan väcks, desto obilligare kan ersättningsregeln te sig för besittaren.

Antalet fall där besittaren kan komma att drabbas av skadeståndsbestämmelsen kommer emellertid genom andra regler i jordabalksförslaget att avsevärt reduceras. Besittaren äger nämligen enligt reglerna i 18 kap. gentemot rätte ägarens anspråk på fastigheten åberopa att han var i god tro vid sitt förvärv. Därigenom utsläcks ett flertal ogiltighetsanledningar som tidigare förvärv kan ha varit behäftade med. Rätte ägaren kan då enligt 18: 3 åberopa endast vissa där uppräknade kvalificerade ogiltighetsgrunder, såsom förfalskning, råntvång och omyndighet. Förutsättningarna för bifall till en klandertalan är därför begränsade till fall där rätte ägaren i princip kan sägas vara förtjänt av att skyddas även genom en ersättningsregel av förslagets innebörd. Därtill kommer att godtroende förvärvare enligt 16: 1 andra stycket redan efter tio år äger åberopa hävd till sitt skydd även mot sådana kvalificerade ogiltighetsgrunder som anges i 18: 3. Bortsett från att skadeståndsanspråket kan preskriberas enligt allmänna regler måste därför besittaren genom de angivna bestämmelserna anses vara så väl skyddad att det för återstående fall synes motiverat att rätte ägarens intressen blir tillgodosedda genom en ersättningsregel.

Mot bakgrund av det anförda anser jag att den föreslagna skadeståndsbestämmelsen bör tas upp i balken. Någon anledning att begränsa regeln till fall av vanvård eller vållande anser jag inte föreligga. Slutligen vill jag framhålla att ersättningsregeln endast reglerar vem av parterna i klanderprocessen, rätte ägaren eller besittaren, som skall gentemot den andre stå för värdeminskningen. I vad mån besittaren i sin tur kan få ut ersättning på annat håll, t. ex. av hemulspliktig fångesman, blir en annan fråga.

3 §.

Paragrafen motsvarar 3 § lagberedningens förslag och behandlar frågan om den vinnandes skyldighet att lämna ersättning för kostnad som den avträdande nedlagt på fastigheten.

Gällande rätt. Bestämmelsen i 11 kap. 1 § JB anses innebära, att ersättning skall utgå för nödig och nyttig kostnad, som inte är att betrakta som

löpande. Nödig kostnad torde ersättas, även om besittaren förvärvat fastigheten i ond tro. Gottgörelse för nyttig kostnad lär förutsätta, att besittaren var i god tro vid förvärvet. Överflödiga kostnader ersätts inte.

Lagberedningen. I fråga om nödig kostnad ansluter sig beredningen till en i 1909 års förslag såsom självklar ansedd regel om ersättningsskyldighet för den vinnande. Skyldigheten skall avse all nödig kostnad utöver vad som skäligen kan anses erforderligt för egendomens underhåll under den tid besittaren innehaft den.

Beträffande nyttig kostnad föreslås en begränsning av ersättningsskyldigheten. Begränsningen skall hänföra sig till den tidpunkt då besittaren erhöll kunskap om annans bättre rätt till egendomen. Kostnader som nedlagts efter det besittaren erhöll sådan kunskap — genom delgivning av stämning eller på annat sätt — skall inte ersättas av den vinnande. Förslaget ansluter sig, såvitt gäller den goda trons betydelse, till regleringen i 25 kap. 7 § ÄB.

Beredningen föreslår ej någon motsvarighet till den i 1909 års förslag upptagna regeln om besittarens rätt till ersättning för kostnad som han haft för att vinna avkastning som faller först efter avträdesdagen. En sådan rätt följer enligt beredningens mening av grundsatsen att besittaren endast har att redovisa nettoavkastningen. En särskild bestämmelse härom har beredningen därför ansett överflödig.

Departementschefen. Vad lagberedningen i denna del föreslagit synes kunna utan ändringar upphöjas till lag. I likhet med beredningen anser jag inte lämpligt att tillerkänna besittaren en tyst förmånsrätt, jämförbar med ogulden köpeskilling enligt hittills gällande rätt.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 4 § i lagberedningens förslag, föreskriver viss frist inom vilken talan som avses i 1, 2 eller 3 § skall väckas.

Lagberedningen. Tiden för talans väckande enligt de i 1—3 §§ föreslagna reglerna föreslås till två år från det egendomen avträddes till den vinnande. Beredningen hänvisar beträffande valet av frist till 2 kap. 41 § NJL (12: 40 i lagberedningens förslag år 1960).

I andra stycket föreslås en regel om rätt till kvittning för den part som inte väckt talan inom föreskriven tid. Regeln överensstämmer helt med en regel i nyssnämnda paragraf i NJL.

Departementschefen. Den av lagberedningen föreslagna regeln är önskvärd i rättssäkerhetens intresse. Anspråk av det slag varom här är fråga

bör inte hållas svävande under alltför lång tid. Någon anledning att frångå beredningens förslag torde därför inte finnas.

5 §.

I denna paragraf, som motsvarar 5 § i lagberedningens förslag år 1960 — vilket i denna del innebar vissa ändringar i 5 § i 1947 års förslag — upptas bestämmelser om rätt för den som avträder egendomen att föra bort föremål, som han tillfört den.

Lagberedningen. Med hänsyn till den begränsning som föreslagits i fråga om besittarens rätt till ersättning för nedlagda kostnader, anses denne böra tillerkännas rätt att föra bort vad han påkostat i den mån detta är av sådan art att det kan skiljas från fastigheten. Såsom villkor för bortföringsrätten uppställs dock att den vinnande hembjuds föremålen i fråga till inlösen.

Bortföringsrätt skall inte föreligga beträffande sådant som är att hänföra till nödig kostnad. I fråga om nyttig kostnad, som är ersättningsgill enligt 3 §, får besittaren enligt förslaget valrätt mellan ersättning och bortförande. Båda vägarna är inte användbara samtidigt men ett påbörjat förfarande enligt 3 § förutsätts kunna nedläggas och under vissa förutsättningar ersättas av yrkande enligt 5 § och tvärtom. Har talan först väckts om ersättning enligt 3 § och ogillas denna talan kan — om vissa föreslagna frister ej hindrar — hembud ske och bortföring eventuellt äga rum enligt 5 §. Har talan enligt 3 § bifallits kan rätten till bortförande inte utnyttjas. — Om hembudsförfarande inletts kan besittaren, med hänsyn till motpartens invändningar, finna lämpligt avstå från rätt till bortförande och i stället yrka ersättning enligt 3 §.

För att inte den vinnande enbart genom en utfästelse om inlösen skall kunna — till följd av föreslagna preklusionsfrister — omintetgöra bortföringsrätten föreslås skyldighet för den vinnande att på begäran ställa säkerhet för löseskillingen.

Löseskillingens storlek förutsätts skola avtalas mellan parterna. Några normer föreslås inte men i händelse parterna inte kan enas skall frågan enligt förslaget avgöras av skiljemän. Beträffande förfarandet m. m. hänvisas till 6: 6 i beredningens förslag.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna bestämmelserna har med ett undantag upptagits i departementsförslaget. Undantaget avser bestämmelsen om skiljemannaförfarande vid bestämmandet av löseskilling. Denna bestämmelse har fått utgå. Skälen härtill är följande.

Eftersom gällande rätt saknar bestämmelser i det ifrågavarande ämnet synes särskilda skäl böra föreligga för att man skall införa ett legalt skiljemannaförfarande av det slag beredningen här förordat. Några sådana skäl

har inte redovisats av lagberedningen. Det är också svårt att inse varför just de ersättningar varom här är fråga skulle vara av så speciell beskaffenhet att tvisterna — som f. ö. torde bli mycket sällsynta — inte kan överlämnas till de allmänna domstolarna. Vinsten för parterna kan ifrågasättas också av det skälet att skiljedomen skulle kunna klandras på materiella grunder.

Jag anser alltså att den föreslagna regeln om skiljemannaförfarande inte bör tas upp i departementsförslaget. Någon uttrycklig regel om att tvist om löseskillingens belopp skall bestämmas av domstol synes ej erforderligt. Givetvis står det parterna fritt att träffa avtal om att hänskjuta tvisten till skiljemän men förfarandet kommer då att regleras uteslutande av allmänna regler om skiljedom.

6 §.

Paragrafen motsvarar 6 § i 1960 års förslag och avhandlar, liksom 5 §, rätten till bortförande.

Lagberedningen. Bortförande av egendom föreslås skola ske inom tre månader från det hembud avvisats eller tiden för dess antagande utgått. Vad som inte bortförts inom angiven tid skall utan lösen tillfalla den vinnande i klandermålet. — Bortförandet skall inte få ske innan säkerhet ställts för det belopp den tappande kan vara skyldig utge enligt 1 eller 2 § eller beloppet guldits. Rätte ägaren föreslås alltså få viss säkerhet i vad som skall bortföras. — Om bortförande kommer till stånd skall fastigheten återställas i det skick den befann sig innan det bortförda föremålet förenades med fastigheten.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna bestämmelserna torde böra upptas i den nya jordabalken i sak oförändrade. Det kunde möjligen ifrågasättas om inte preklusionsregeln i paragrafens första stycke borde utvidgas till att också avse den situation som inträder då den vinnande — sedan det till följd av dennes bestridande av den avträdandes rätt att föra bort egendom genom laga kraftvunnen dom fastslagits att sådan rätt föreligger — underlåter att inom föreskriven tid begära inlösen. Den avträdande bör inte heller i detta fall få dröja hur länge som helst med att begagna sig av den rätt till bortförande som tillagts honom genom domen. Ett alltför långt dröjsmål kan vålla den vinnande stor olägenhet. En dylik situation måste emellertid antas uppkomma bara i rena undantagsfall. Jag anser därför inte påkallat att belasta paragrafen med en uttrycklig regel i ämnet. Saken torde i stället lämpligen böra överlämnas åt rättstillämpningen.

7 §.

Paragrafen motsvarar 7 § i lagberedningens förslag.

Lagberedningen. En äganderättstalan, där parterna härleder sin rätt från samme fångesman, dvs. fall av tvesalu, är — erinrar beredningen — inte att hänföra till klandertalan. I huvudsak anses emellertid parternas mellanhavanden vid bifall till en talan i anledning av tvesalu vara att bedöma på samma sätt som i fall av klander. Beredningen har därför föreslagit ett stadgande, att bestämmelserna om klander skall äga motsvarande tillämpning i tvesalufall.

Departementschefen. Vad lagberedningen föreslagit torde böra upptas i balken utan ändring.

6 KAP.

Panträtt

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

I förevarande kapitel, som motsvarar 8 kap. i såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag, är skilda materiella bestämmelser samlade rörande panträtt i fast egendom. Kapitlets tyngdpunkt ligger i de stadganden, som anger fastighetspanträttens struktur och närmare innebörd (i första hand 1, 3 och 9 §§). I anslutning till huvudbestämmelsen om panträttens innebörd i 3 § förekommer ett antal stadganden, som i olika riktningar närmare reglerar panträttens innehåll (4—8 §§). Vidare må nämnas att kapitlet som en särskild avdelning innehåller vissa bestämmelser om inteckningsoch pantbrevs giltighet (10—16 §§). Slutligen förekommer ett avsnitt med särskilda bestämmelser om gemensam inteckning (17—19 §§).

Beträffande departementsförslagets motsvarigheter till de lagrum som förekommer i jordabalksförslagen hänvisas till avsnittet »Vissa ytterligare frågor i anslutning till innehållet i 6 kap.» (s. 290).

Fastighetspanträtten i lagberedningens förslag skiljer sig till sin juridiska konstruktion i väsentliga avseenden från gällande rätts inteckningsinstitut sådant detta kommer till uttryck i IF. Utredningens förslag företer i sin tur betydelsefulla avvikelser från beredningens förslag, i första hand beträffande pantbrevets form och utfärdande. Dessa avvikelser — som avlägsnar panträttskonstruktionen ytterligare från den nu rådande ordningen — har vidtagits för att tillmötesgå under senare tid framkomna reformkrav. Syftet med avvikelserna är att tillgodose välgrundade anspråk från fastighetskreditgivningens parter på trygghet i rättsställningen och samtidigt skapa en panthandling som är så lätthanterlig som möjligt i praktiken. I departementsförslaget har panträttsinstitutet under intryck av den nu föreliggande, samlade remissopinionen fått undergå en från formell synpunkt relativt radikal omvandling. Skillnaderna måste sägas vara grundläggande vid jämförelse såväl med gällande rätts inteckningssystem som med lagberedningens och jordbalksutredningens konstruktioner. Redan inledningsvis vill jag emellertid understryka, att dessa skiljaktigheter är av formell natur och att panträttsinstitutet i departementsförslaget därför sakligt sett inte

innebär någon som helst nydaning när det gäller panträttens funktion på kreditlivets område. Även den juridiska konstruktionen hämtar sina väsentliga drag från rättstraditionen och innebär för övrigt att de tankegångar som varit grundläggande för lagberedningens och jordabalksutredningens reformarbete fullföljs.

Grunddragen i fastighetspanträttens uppbyggnad

Något om inteckningsinstitutets funktion i kreditlivet. Den på fast egendom grundade realkrediten har i Sverige fått mycket stor omfattning. Några siffror ur statistisk årsbok för år 1964 belyser detta förhållande. Den i fast egendom intecknade gälden uppgick den 31 december 1962 till i runt tal 70 miljarder kronor, motsvarande 64 % av taxeringsvärdet för skattepliktig fast egendom för samma år. Den verkliga inteckningsbelastningen är lägre, eftersom inteckningar till avsevärda belopp torde ligga obelånade. Under åren 1960, 1961 och 1962 beviljades inteckningar till ett antal av resp. 160 563, 171 419 och 191 725, motsvarande ett sammanlagt inteckningsbelopp av resp. 6,0, 7,7, och 9,1 miljarder kronor. Antalet cirkulerande inteckningshandlingar är inte känt men det kan antas utgöra omkring 3 miljoner.

Fastighetskrediten förmedlas väsentligen genom affärsbanker, sparbanker, postbanken, inteckningsbolag, hypoteksbanker, hypoteks- och bostadskreditföreningar och jordbrukskasserörelsen samt genom den statliga utlåningsverksamheten för bostadskredit. Kännetecknande för fastighetskrediten är dess långsiktighet.

Utvecklingen av den på fast egendom grundade realkrediten har självfallet haft inflytande på den juridiska utformningen av panträtten. Frågan om låntagarens personliga solvens har kommit att allt mera minska i betydelse när kreditvärdigheten skall bedömas. Långivaren fäster föga vikt vid att det vid sidan av panträtten i fastigheten finns en personlig fordran som kan göras gällande i låntagarens hela egendom. I praktiken har dessa förhållanden föranlett att panträtten i fastighet allt mera kommit att betraktas som fristående i förhållande till den personliga fordringsrätten mot låntagaren. Panträtten har uppfattats såsom en fristående rätt att av fastighetsägaren — oberoende av att dennes person växlar om fastigheten överlåts — utfå räntor och kapital vid äventyr att fastigheten görs till föremål för exekutiva åtgärder.

Det anförda skall dock inte undanskymma att kredit mot inteckningssäkerhet i stor utsträckning faktiskt bygger på en kombination med personligt betalningsansvar. Detta gäller framför allt när bedömningen av den belånade fastighetens värde på längre sikt ter sig osäker, såsom i fråga om industrifastigheter och bostadshus på landet, eller när belåningen är hög även

i en mera värdebeständig fastighet. Det personliga betalningsansvaret bereder också indirekt trygghet åt lån mot inteckningssäkerhet genom att det påverkar fastighetens skötsel och har betydelse i samband med exekution.

Tendensen att vid bedömandet av kreditvärdigheten bortse från det personliga betalningsansvaret och i stället tillägga inteckningssäkerheten en alldeles övervägande betydelse har inte medfört, att den personliga avtalsbindningen mellan långivare och låntagare på något sätt uttunnats. Tvärtom regleras rättsförhållandet mellan dessa parter mycket ingående. Av särskilt intresse är det att peka på fastighetskreditavtalens ränte- och återbetalningsvillkor. I stor utsträckning anknyts dessa villkor direkt till de villkor, som gäller för vederbörande kreditanstalts egen kapitalförsörjning och det är därför av betydelse för anstalten att genom särskilda bestämmelser säkra sig mot de förluster det kan innebära att behöva ta betalning i förtid.

Inteckningsinstitutets formella utformning historiskt och i gällande rätt. Det svenska inteckningsinstitutet leder sitt ursprung från medeltidsrätten. Såsom ett första steg på vägen mot nutidens inteckningsväsende har man brukat anföra de anteckningar i städernas jordeböcker och tänkeböcker om förpantning av fastighet, som jämlikt allmänna stadslagens föreskrifter skedde inför stadens råd. Dessa inskrivningar hade endast karaktären av minnesanteckningar och saknade således självständig betydelse för panträttens uppkomst och rättsverkningar. Redan i slutet av 1400-talet synes dock i Stockholm ha utbildats en praxis, att panträttsupplåtelsen kunde ske enskilt och därefter inskrivas i domstolens tänkebok med samma verkan som om fastighetsägaren inställt sig inför rådet och där verkställt pantsättningen. Därmed hade inteckningen blivit ett från pantförskrivningen skilt, fristående moment. Först på 1600-talet torde såsom en mera fast praxis ha stadgat sig att panträtt i fastighet utan åtföljande besittning, s. k. hypotekarisk panträtt, måste intecknas för att vara förenad med förmånsrätt. Denna praxis gällde också fastigheter på landet. Några inteckningsprotokoll eller inteckningsböcker fördes emellertid inte och domaren ansvarade inte för de uppgifter som han kunde tillhandahålla om redan beviljade inteckningar.

Under senare hälften av 1600-talet undergrävdes det i praxis utvecklade systemet genom tillkomsten av en generell panträtt i all gäldenärens egendom på grund av inteckning och genom legala pant- och förmånsrätter i fast egendom utan inteckning, s. k. tysta panträtter. Inteckningsåtgärdens betydelse ansågs inte längre ligga däri att den gav publicitet åt panträttsupplåtelsen. Det grundläggande för åtgärdens rättsverkningar var i stället att långivaren ådagalagt vaksamhet, »vigilans». I konsekvens härmed kunde inteckning erhållas utan fastighetsägarens medgivande. En borgenär kunde alltså skaffa sig förmånsrätt i sin gäldenärs fasta egendom för vilken fordran som helst.

Kort före tillkomsten av 1734 års lag, nämligen genom en förordning av år

1730, avskaffades de generella inteckningarna och den grundsatsen uppställdes att endast gäldenärens fasta egendom kunde intecknas. Alltjämt medgavs dock inteckning utan gäldenärens medverkan.

Enligt 1734 års lag förekom — vid sidan om fastighetspanträtt med besittning, kallad införsel—hypotekarisk panträtt i fast egendom, vilken stiftades genom pantförskrivning som verkställdes av fastighetsägaren och vann förmånsrätt genom inteckning hos rätten. Dessutom medgavs tvångspanträtt stiftad genom inteckning efter ansökan av vilken som helst borgenär med klar fordran. Dessa regler bibehölls i huvudsak oförändrade fram till tillkomsten av IF år 1875. I praxis kom dock panträtten redan långt dessförinnan att erhålla en utformning, som stämmer relativt nära överens med den ordning som lagfästes genom IF. Det är av särskilt intresse att fastighetsägaren ansågs kunna ånyo utge en inlöst, intecknad fordringshandling som då bibehöll sin förmånsrätt. Panträtten uppfattades alltså inte som för sin existens nödvändigtvis bunden vid den ursprungliga fordringen.

Genom IF skedde betydelsefulla förändringar i panträttens uppbyggnad. Särskilt må framhållas, att möjligheten att få inteckning i fastighet utan fastighetsägarens medverkan avskaffades. Av ej mindre betydelse från systematisk synpunkt var att panträtten — till fullföljande av utvecklingen i praxis — också i lagstiftningen framträdde såsom i flera hänseenden frigjord från beroendet av en fordran. Ett ytterligare steg i den riktningen togs genom införandet år 1912 av »ägarhypoteket». Vid tvångsrealisation av en intecknad fastighet hade inteckningen tidigare medfört rätt till betalning ur utfallande belopp endast i den mån borgenären ägde fordran till inteckningens belopp. Var inteckningen i fastighetsägarens besittning eller var inteckningsfordran minskad genom avbetalning, ryckte inteckningshavare med sämre förmånsrätt upp i förmånsordningen. Denna uppryckningsrätt avskaffades genom 1912 års lagstiftning. I stället erhöll fastighetsägaren betalningsrätt till den del det på en inteckning utfallande beloppet ej tillföll borgenären i dennes egenskap av inteckningshavare. Fastighetsägaren blev således i angiven omfattning »panthavare» i den egna fastigheten och hans »panträtt» kom att benämnas ägarhypotek.

Nuvarande ordning. Enligt 1 § IF skall till grund för inteckning ligga »skuldebrev eller annan handling, varpå fordran grundas». Om fastighetsägaren på en sådan fordringshandling tecknar medgivande till att hans fasta egendom skall utgöra pant för fordringen, får denna intecknas. Lagtexten är således utformad med tanke på en panträtt, som har karaktär av accessorium till en vanlig fordran, som grundas på skriftligt fordringsbevis. Det är borgenären i fordringsförhållandet som tänks vara verksam för att skaffa sig panträtt i fastigheten för sin fordran genom inteckning med stöd av fastighetsägarens på fordringshandlingen tecknade medgivande. Ingenting hindrar i och för sig att gäldenären är någon annan än fastighetsägaren.

Den fordran, som inteckningshandlingen representerar, är personlig, dvs. exekution kan äga rum i all gäldenärens egendom. Har handlingen utformats som ett skuldebrev, vilket är det vanliga, är detta löpande, om det inte försetts med direkt förbehåll om motsatsen.

Inteckningsmedgivandets väsentliga uppgift är att utgöra en rättshandling från fastighetsägaren, som bemyndigar inskrivningsdomaren att verkställa inteckning. Om man bortser från borgenärens roll i panträttsskapandet kan inteckningsmedgivandet från denna synpunkt jämställas med en vanlig ansökan till myndighet. Emellertid har medgivandet, såsom även kommer till uttryck i lydelsen av 1 § IF, också en annan funktion. Medgivandet kan nämligen även uppfattas som en mot borgenären i fordringsförhållandet riktad viljeförklaring, som går ut på att fastigheten pantförskrivs för fordran. Ur denna synvinkel framstår inteckningsmedgivandet som en pantutfästelse. Denna innebörd hos inteckningsmedgivandet torde ha betydelse, när det gäller att fastställa rättsverkan hos en ointecknad fordringshandling som försetts med inteckningsmedgivande. Överlämnas en sådan handling till borgenären, uppstår visserligen inte därigenom någon panträtt. Men gentemot borgenären blir fastighetsägaren bunden av sin i inteckningsmedgivandets form lämnade pantutfästelse. Denna bundenhet torde inskrivningsdomaren i princip ha att beakta. Fastighetsägaren kan ej förhindra att inteckning kommer till stånd annat än om han är befogad att åberopa exempelvis någon ogiltighetsanledning, som sätter pantutfästelsen ur kraft.

Emellertid framträder fastighetspanträtten, som redan framhållits, i flera hänseenden såsom frigjord från beroendet av någon personlig fordran. Kravet på personlig betalningsutfästelse innebär inte att en sådan fordran verkligen måste föreligga vid den tidpunkt då inteckning söks. Inteckning kan beviljas — och detta är t. o. m. det vanliga — innan ännu fastighetsägaren utgett fordringshandlingen till annan eller fått det lån som handlingen avser. Det är inte heller nödvändigt för panträttens bestånd att en personlig fordran kvarstår efter inteckningshandlingens utgivande. Sålunda möter ej något hinder att fastighetsägaren före belåningen friskriver sig från det personliga betalningsansvaret. Detta ansvar kan också av skilda anledningar komma att upphöra, utan att panträtten därmed går förlorad för långivaren. Sådant är förhållandet när fordringen preskriberas. Ett annat dylikt fall föreligger enligt 30 § IF, när borgenär i samband med exekutiv försäljning av fastigheten låter inteckning utanför lägsta budet kvarstå i avräkning på köpeskillingen. Ett markant uttryck för fastighetspanträttens självständighet utgör vidare de förut antydda reglerna om ägarhypotek.

Om i det särskilda fallet något personligt betalningsansvar på grund av inteckningshandlingen inte föreligger — vilket tar sig uttryck i att det ej finns någon gäldenär som är betalningsansvarig med all sin egendom för

fordran enligt handlingen — framstår denna som bärare enbart av ett direkt mot fastigheten riktat betalningsanspråk.

Även om det i IF uppställda kravet på personlig betalningsutfästelse, såsom framgått av det anförda, i viss utsträckning är av endast formell innebörd, har det dock till följd att inteckningshandlingen i de flesta fall blir bärare av ett anspråk som kan riktas såväl mot någon personligen som mot den pantförskrivna fastigheten. Dennas ansvar är subsidiärt i den meningen att inteckningshavaren inte kan vända sig mot fastigheten utan att den personliga fordringen är förfallen, vilket får praktisk betydelse när den personligt betalningsansvarige och fastighetsägaren inte är samma person.

Den grundläggande tanken bakom panträttsinstitutet i IF — att den handling, fordringsbeviset, som reglerar rättsförhållandet mellan borgenär och gäldenär inges till rätten för inteckning — har inte kunnat upprätthållas i kreditlivet. I praktiken har det sedan länge varit regel att låntagaren vid fastighetskredit avfordras två särskilda lånehandlingar, nämligen inteckningsreversen och en omslagsrevers. I den sistnämnda regleras det personliga skuldförhållandet. I själva verket torde det vara så att inteckningsinstitutet i IF i viss utsträckning byggde på en fiktion redan vid förordningens tillkomst. I förarbetena till förordningen upplyses, att det redan då blivit brukligt att utfärda dubbla reverser.

Fördelarna med omslagsreverssystemet ligger däri att inteckningshandlingen kan hållas fri från sådana anteckningar, som rör endast det personliga skuldförhållandet. Härigenom får man en överskådlig panthandling, som är användbar också vid upprepad belåning. Ändringar kan också lätt vidtas i de ursprungliga lånevillkoren genom utbyte av omslagsreversen. Vidare kan det personliga betalningsansvaret på ett enkelt sätt överflyttas på en ny ägare av fastigheten.

Användningen av dubbla reverser innebär dock att rättsförhållandet kompliceras på ett sätt som i vissa lägen kan ge upphov till svårlösta problem. Omslagsreversen konstituerar ett personligt betalningsansvar för gäldenären, och inteckningen utgör lös pant för borgenärens fordran enligt omslagsreversen. Trots att parterna reglerar det personliga betalningsansvaret i omslagsreversen, är det inte brukligt att det personliga ansvaret på grund av inteckningshandlingen avskrivs. Vid sidan av det personliga ansvaret enligt omslagsreversen kan alltså ett sådant ansvar föreligga också enligt inteckningen. På grund av att inteckningen i praktiken regelmässigt betraktas som en ren panträttshandling, bortses lätt från att inteckningen också är bärare av ett personligt ansvar. I alla normala fall medför detta ej några ogynnsamma konsekvenser men undantagsvis får också det personliga ansvaret enligt inteckningen betydelse, vilket kan innebära en obehaglig överraskning för den förpliktade.

Genom att inteckningen pantsätts som säkerhet för omslagsreversen blir inteckningen åtminstone såvitt gäller rätten till betalning ur fastigheten att

behandla enligt reglerna för lös pant. Detta får betydelse i skilda hänseenden. I förevarande sammanhang skall endast reglerna för realisation av inteckningen något beröras. Två utvägar står till buds för borgenären, när det gäller att skaffa betalning med hjälp av inteckningen. Först och främst kan borgenären gå den vägen, att han utsöker det intecknade beloppet ur fastigheten. Denna metod är den vanliga och leder till att borgenären inte kan få ut mer ur fastigheten än som motsvarar hans fordran enligt omslagsreversen. I andra hand kan borgenären realisera inteckningen som lös pant. På omslagsreversen behöver han då endast avräkna vad som inflyter genom att inteckningen försäljs. Den som förvärvar inteckningen kan ta ut hela dess belopp ur fastigheten, oavsett vad han betalt för den. Detta gäller också när det är innehavaren av omslagsreversen, som själv förvärvar inteckningen. Uppenbarligen är detta realisationssätt, som dock i praktiken förekommer mycket sällan, ägnat att leda till högst ogynnsamma verkningar för gäldenären.

Det allmänt rådande bruket av dubbla reverser utesluter inte att en inteckningshandling i det särskilda fallet kan fungera självständigt antingen genom att den från början utgetts av fastighetsägaren utan samband med någon omslagsrevers eller på grund av att den vid realisation eller av annan anledning kommit att skiljas från den omslagsrevers med vilken den var förenad vid utgivandet.

Av det anförda torde framgå, att den juridiska konstruktionen enligt IF av fastighetspanträtten inte motsvarar det praktiska livets behov. På grund av den stora omfattning fastighetskrediten har fått i landet, har utvecklingen framtvingat en smidigare ordning. Utvägen med dubbla reverser har då stått till buds och visat sig utgöra en lämplig form. Panträttsstrukturen i IF, där fastigheten tänks utgöra pant för en i inteckningshandlingen fastslagen personlig fordran, har i praktiken inte visat sig utgöra något allvarligt hinder mot angivna utveckling. Den bristande överensstämmelsen mellan inteckningsinstitutet i dess i lagstiftningen givna form och den utformning fastighetspanträtten erhållit i kreditlivet har emellertid gjort rättsläget synnerligen svåröverskådligt och även skapat en viss rättsovisshet, som inte torde sakna skadlig verkan. Särskilt må framhållas de möjligheter till spekulation, som systemet otvivelaktigt erbjuder.

Panträttens utformning i lagberedningens förslag. Lagberedningen föreslår, att den personliga betalningsutfästelsen i inteckningshandlingen avskaffas. Pantbrevet — beredningens benämning på inteckningshandlingen — blir bärare uteslutande av en mot fastigheten riktad betalningsförpliktelse. Om avsikten är att gäldenären skall vara personligen betalningsskyldig, får detta åtagande upptas i en omslagsrevers för vilken pantbrevet läggs som säkerhet. Även i terminologiskt avseende innebär beredningsförslaget en förändring i förhållande till IF. Den betalningsrätt som grundas på pant-

brevet benämns panträtt och fastighetsägaren sägs utfästa panträtt i fastigheten. Panträtten tänks komma till stånd därigenom att det av fastighetsägaren utfärdade pantbrevet intecknas.

Panträttens karaktär av en betalningsskyldighet, som åvilar den förpliktades fastighet, kommer till uttryck därigenom att fastighetsägaren i pantbrevet utfäster betalning ur fastigheten. I utfästelsen skall också tas upp den ränta, som avses skola utgå, liksom eventuella bestämmelser om förfallotid. Beredningen framhåller, att det förhållandet att panträtten medför betalningsrätt bara ur fastigheten inte hindrar att panträtten från fastighetsägarens synpunkt framstår som en personlig betalningsskyldighet, en skyldighet för honom i egenskap av fastighetsägare att erlägga ränta och eventuellt utge hela det förskrivna beloppet vid påföljd att det annars utsöks ur fastigheten. Pantbrevet föreslås utgöra ett innehavarpapper. Pantbrevets innehavare blir alltså omedelbart på grund av innehavet av handlingen berättigad att göra betalningsskyldigheten gällande mot fastigheten.

Såsom framgår av det anförda har lagberedningen vid uppbyggnaden av panträttens grundform ej gett något utrymme för omslagsreversen. Pantbrevet kan, liksom gällande rätts inteckningshandling, fungera som en fullt självständig värdehandling utan att omslagsrevers behöver utfärdas. Eftersom beredningen ändock utgår från att bruket med dubbla reverser vid fastighetskreditgivningen skall bestå, kvarstår i väsentlig utsträckning de komplikationer, som användningen av omslagsrevers för med sig och som föranleds av att både pantbrev och omslagsrevers är bärare av självständiga betalningsanspråk, trots att gäldenären kan sägas ha fått valuta endast för anspråket på grund av omslagsreversen.

De antydda komplikationerna vill beredningen motverka genom att tillskapa vissa regler till fastighetsägarens skydd. Sålunda avses att fastighetsägaren skall ha möjlighet att på pantbrev anteckna, att det gäller endast i hans hand eller avser visst skuldförhållande. Sådan anteckning kan fastighetsägaren upphäva eller ändra genom ny anteckning (8: 6 andra stycket). Borgenären förbjuds vidare att skilja pantbrev och omslagsrevers åt (8: 12 första stycket). Pantbrevet får emellertid utmätas för borgenärens fordran och vid gäldenärens konkurs kan det säljas enligt konkurslagens bestämmelser. Om pantbrevet — i strid mot förbudet i 8: 12 första stycket — har överlåtits eller pantsatts är åtgärden utan verkan, dock endast under förutsättning att senare innehavare av pantbrevet är i ond tro.

För förståelsen av panträttsinstitutet i beredningens utformning har det sitt intresse att något granska det ointecknade pantbrevets rättsliga innebörd. Beredningens förslag innehåller inte något uttalande härom. Det torde emellertid till en början vara klart, att ett sådant pantbrev inte medför betalningsrätt i fastigheten sedan denna övergått till ny ägare. Den nye ägaren är nämligen inte bunden av den gamle ägarens ointecknade pantutfästelse. Den gamle ägaren torde ej heller svara på grund av sin förskrivning

i pantbrevet, sedan fastigheten frångått honom. Pantbrevet innebär ju inte något åtagande av personligt ansvar. En annan sak är att borgenär med stöd av rättsförhållandet i övrigt mellan parterna — exempelvis innehållet i en omslagsrevers med pantförskrivningsklausul — kan göra påföljder gällande mot den förre fastighetsägaren. Om fastigheten fortfarande ägs av den som utfärdat pantbrevet, ger pantbrevet för det första innehavaren befogenhet att få inteckning och därmed panträtt till stånd. För det andra är det inte uteslutet att borgenären på grund av sitt innehav av pantbrevet med dess förskrivning av betalning ur fastigheten skulle kunna få utsökning till stånd i fastigheten även om någon sakrättsligt giltig panträtt ej kommit till stånd. Det ointecknade pantbrevet har alltså vissa rättsverkningar, som dock torde vara begränsade till förhållandet mellan borgenären och gäldenären så länge denne är ägare av fastigheten.

Med lagberedningens utformning av panträtten behöver fastighetsägaren inte lämna något särskilt inteckningsmedgivande. Dess funktion som inteckningsansökan uppbärs nämligen av det ointecknade pantbrevet självt, och något utrymme för en motsvarighet till inteckningsmedgivandets pantförskrivningsfunktion finns inte, eftersom panträtten ej ens formellt i sin konstruktion inrymmer något moment av pantförskrivning i traditionell mening.

Panträttens utformning i jordabalksutredningens förslag. Jordabalksutredningen har ansett det falla utanför dess uppdrag att företa någon materiellträttslig omprövning av panträttsbegreppet och panträttens konstruktion. Utredningen säger sig därför ha syftat enbart till att inom ramen för en teknisk justering av lagberedningens förslag söka tillgodose framkomna önskemål om en rationalisering vad gäller pantbrevets form och utfärdande. Den väsentliga formella nyheten i utredningsförslaget består i att inteckningshandlingen skall utfärdas av inskrivningsdomaren på ansökan av fastighetsägaren.

Lagberedningens intecknade och av fastighetsägaren utgivna pantbrev (i fortsättningen benämnt fastighetsägarpantbrev) torde kunna uppfattas som en till innehavaren riktad viljeförklaring vilken utgör en sakrättsligt bindande förskrivning om betalning ur fastighet. Det av inskrivningsdomaren utfärdade pantbrevet (i fortsättningen benämnt inskrivningsdomarpantbrev) framstår däremot uteslutande som ett av offentlig myndighet utfärdat värdepapper till vilket rättsverkningar — betalningsrätten ur fastigheten — anknyts på grund av lagens innehåll. Denna distinktion synes emellertid inte ha någon rättslig betydelse, rättsverkningarna är desamma.

Ansökan om pantbrev synes såsom jordabalksutredningen sett saken inte vara förenad med någon rättsverkan som är av betydelse för förhållandet mellan fastighetsägaren och dennes borgenär. Det må dock framhållas, att utredningsförslaget innehåller en regel som innebär att fastighetsägare, som

överlämnat panträttsansökan till någon som skall ha den blivande panträtten som säkerhet för fordran, inte längre skall äga återkalla eller på annat sätt förfoga över ansökningen.

Sammanfattning av remissinstansernas inställning till panträttsinstitutets uppbyggnad. Beträffande huvuddragen i panträttsinstitutets uppbyggnad är det i huvudsak endast det personliga betalningsansvaret på grund av inteckningshandlingen, som har tilldragit sig uppmärksamhet. Förslaget att denna handling ej längre skall innebära förskrivning av sådant ansvar har under remissbehandlingen vunnit allmän anslutning och förklarats vara en stor vinning i jämförelse med gällande rätt. Remissinstanserna bedömer därvid undantagslöst förslaget utifrån den förutsättningen att det fast grundade systemet med dubbla lånehandlingar skall bestå. Denna förutsättning betraktas såsom något självklart. Från många håll uttalas för övrigt att avskaffandet av det personliga betalningsansvaret utgör en närmast nödvändig anpassning till systemet med omslagsreverser samt att reformen kommer att medföra, att inteckningshandlingen i praktiken endast undantagsvis kommer att fungera självständigt. Denna konsekvens betraktas inte såsom någon nackdel. Under remissbehandlingen har också uttalats, att förslaget skapar goda förutsättningar för rationaliseringsåtgärder, när det gäller panträttsskapandet.

Det för panträttsstrukturen grundläggande förhållandet — detta gäller såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag — att inteckningshandlingen skall utgöra ett löpande innehavarpapper, som uppbär ett mot den intecknade fasta egendomen riktat betalningsanspråk accepteras av samtliga remissinstanser med ett undantag såsom närmast given.

Undantaget är *bankinspektionen,* vars remissyttrande är av stort principiellt intresse. Bankinspektionen hänför sig i allt väsentligt till det remissyttrande som dåvarande bank- och fondinspektionen år 1960 avgav över lagberedningens förslag.

Inledningsvis konstaterar bank- och fondinspektionen, att fastighetshypoteket, sådant det framträder i 8 kap. i lagberedningens förslag, alltjämt svarar mot den beskrivning av institutet i gällande rätt som Undén lämnat i sitt arbete Svensk sakrätt, nämligen en sakrätt som innebär att fastigheten häftar för ett visst belopp till panträttshavaren, vilket belopp fastighetsägaren i denna sin egenskap är skyldig utge. Enligt denna beskrivning — uttalar inspektionen — uppbär inteckningshandlingen dels ett betalningsanspråk enligt sin lydelse, dels — vilket skulle ligga i bestämningen sakrätt — en given förmånsrätt. Om den på inteckningen grundade rätten »lösgjorts från sambandet med en personlig fordringsrätt» svarar den betalningsskyldige fastighetsägaren emellertid bara med fastigheten, inte med sin övriga förmögenhet. Enligt beredningens förslag skulle något samband av detta

slag aldrig föreligga. Inspektionen ställer frågan om inte längre gående förslag borde prövas vid reformeringen av inteckningsrätten samt fortsätter.

Inspektionen har beaktat, att hypoteksföreningarna brukat uraktlåta att genom avbrytande av preskription vidmakthålla den personliga fordringsrätten mot inteckningshandlingens utställare. Den aktuella fordran redovisas i den nu allmänt brukade omslagsreversen, i vilken inteckningshandlingen pantförskrives. Om emellertid inteckningsreversen preskriberas, skulle konsekvensen fordra, att den ena av de funktioner, som enligt beskrivningen ovan kännetecknade den, nämligen betalningsanspråket, betraktas som bortfallet, och kvar skulle stå det som ovan kallats »en given förmånsrätt». Denna inteckningshandlingens återstående funktion, pantfunktionen, är att för den fordran som anges av omslagsreversen markera den plats i förmånsrättsordningen som genom inteckningsåtgärden anvisats.

Inspektionen föreslår som arbetshypotes vid en reform av institutet fastighetsinteckning, att hypoteksföreningarnas praxis är ändamålsenlig och värd att konsekvent fullföljas, och verket tror sig med denna utgångspunkt ha funnit, att reglerna om fordringsinteckning kan avsevärt förenklas. Inteckningen reduceras till ett led i den rättsliga mekanism som träder i funktion när den borgenär, som är behörig innehavare av omslagsreversen, skrider till indrivning av denna. Det anspråk som möjliggör indrivningsinitiativet är icke grundat på inteckningen utan måste sökas hos omslagsreversen eller annat materiellt rättsförhållande, som innebär en fordran. Ensam grundar denna fordran ett anspråk på fullgörande, när förfallotiden är inne; i förening med inteckningen blir denna fordran berättigad till den plats i företrädesordningen vid borgenärskonkurrens som inteckningens plats anvisar.

När i 8 kap. 12 § av lagförslaget föreskrives att, om pantbrevet av fastighetsägaren lämnats som säkerhet för fordran, borgenären kan överlåta eller till annan pantsätta pantbrevet (inteckningen) allenast i samband med denna fordran, motsvarar detta inspektionens tankegång, men ämbetsverkets motivering är en annan än lagberedningens. Beredningen menar, att överlåtelse av inteckningen för sig skulle möjliggöra, att denna kunde missbrukas genom att den nye innehavaren yrkade betalning ur fastigheten enligt pantbrevets innehåll; inspektionen anser, att inteckningen icke kan självständigt indrivas. Följaktligen skall inteckningshandlingen (»pantbrevet») ej heller ges ett sådant innehåll, att den kan uppfattas som ett skuldebrev. Det torde framgå av det sagda, att fortsättningen av 12 § 1 st. är oförenlig med inspektionens utgångspunkt: pantbrevet ensamt kan icke läggas till grund för ett krav.

Det ovan anförda bör sammanställas med reglerna om ägarhypoteket. Lagberedningen föreslår i 16 § bestämmelsen: »Innehaves pantbrev, för vilket inteckning är beviljad, av fastighetsägaren — — — skall panträtten såsom ägarpant tillkomma fastighetsägaren; dock äge han ej söka betalning ur fastigheten eller tillgodonjuta ränta.» Här kommer till uttryck lagberedningens uppfattning, att inteckningen normalt är förenad med talerätt, rätt att söka betalning i fastigheten; inspektionen torde ej behöva ånyo betona att denna uppfattning enligt dess mening icke är förenlig med dess tankegång. Inspektionen anser med fasthållande av sin utgångspunkt att förslagets uttalande om att ägarpanten icke grundar någon indrivningsrätt är onödigt. Det som här skall sägas om ägarhypoteket är, att inteckningen trots att den icke är belånad (ägarpant) behåller den plats i företrädesordningen som ge-

nom verkställd inteckningsåtgärd anvisats den. Medan den i vanlig ordning pantsatta inteckningen ger pantfordringen en priviligierad ställning och därmed har positiv verkan, har den »isolerade panträtten», inteckningen, en negativ funktion: Den besätter och behåller ett rum i företrädesordningen, den hindrar efterföljande inteckning att rycka upp i rummet, den utgör en reservation i fastighetsägarens intresse. Självfallet ger inteckningen i denna situation mindre än någonsin upphov till ett anspråk på betalning, men när frågan om företrädesrätten av någon anledning blir aktuell, t. ex. vid relax eller postponering, är det självklart, att ägaren kan föra talan i ärendet. Detta kan betraktas som ett utflöde antingen av äganderätten eller av panträtten.

Lagberedningen har i likhet med gällande rätt konstruerat ägarpanten som en rättsfigur, uppkommen genom avledning ur borgenärsobligationen. Inspektionen finner det naturligare att betrakta den senare och ägarpanten som två ur rättslig synpunkt likvärdiga företeelser och anser det värt att beakta, att när det gäller tidsföljden, en inteckning alltid tillkommer som ägarpant och först därefter övergår till borgenärsinteckning. Inteckningen, sådan inspektionen föreslår att den skall uppfattas, saknar från början anknytning till någon borgenär; det enda rättssubjekt som tills vidare är aktivt i »pantsättningsärendet» är fastighetsägaren: det är hans inteckningsmedgivande som skapar grunden för inteckningsåtgärden. Härvid saknar det intresse om det är han själv som inger det skriftligen avfattade inteckningsmedgivandet, vars form skall närmare beröras nedan, till inskrivningsdomaren eller om detta göres av borgenären på fastighetsägarens uppdrag. Det som nu tills vidare skall ske är att »ett rum vikes» i företrädesordningen mellan inteckningarna i fastigheten. Det som därefter sker är att inteckningsrummet förenas med en fordran genom att i omslagsreversen inteckningen pantförskrives. Såvitt inspektionen kan se rubbas icke denna logiska tidsföljd av att omslagsreversen med pantklausul i själva verket kan vara skriven före inteckningsansökningen. Vad inspektionen genom dessa påpekanden vill understryka är, att uttagandet av inteckning alltid är en ägarfunktion, en åtgärd i ägarens eget intresse, vilken icke i och för sig berövar denne något värde. Såsom lagberedningen konstruerat inteckningsförhållandet, där inteckningen innebär att borgenären icke blott förskaffar sig ett exekutionsrum utan även ett betalningsanspråk för en fordran placerad i detta rum, blir ett obehörigt uttagande av inteckningen också ett förfogande till ägarens nackdel av ett förmögenhetsvärde; med inspektionens konstruktion kommer det sistnämnda förfogandet att flyttas i tiden framåt: genom inteckningen tillskapas ett ägarhypotek, men när det obehörigen tas i anspråk som pant för en fordran som fastighetsägaren icke godkänt, äger det olovliga förmögenhetsförfogandet rum.

Departementschefen. Som framgått av den förut lämnade redogörelsen för fastighetspanträttens funktion i kreditlivet har kreditgivningen mot säkerhet i fast egendom fått mycket stor omfattning i landet. Kreditinstitutionerna förvaltar inteckningsportföljer innehållande miljontals inteckningshandlingar, och vid underrätternas inskrivningsavdelningar handläggs ett häremot svarande, ständigt ökande antal inteckningsärenden. Mot bakgrunden härav är det naturligt, att under den pågående revisionen av inteckningsväsendet önskemål framkommer om sådana reformer, som är ägnade

att underlätta hanteringen av inteckningshandlingarna både hos kreditgivarna och vid inskrivningsavdelningarna. Det gäller härvidlag att ge såväl handläggningsordningen som själva inteckningshandlingen en sådan karaktär att rationaliseringen av den rena kontorsrutinen främjas. Men det är av lika stor vikt att de grundläggande rättsreglerna på området görs så klara och enkla som möjligt. Även härigenom uppnås praktiska fördelar och dessutom motverkas riskerna för rättsförluster på grund av misstag. Det är min uppfattning att strävanden i nu antydd riktning måste ges hög prioritet under lagstiftningsarbetet.

En viktig tendens i fastighetskreditgivningens utveckling under senare tid bör i detta sammanhang särskilt understrykas. Jag syftar på det förhållandet att denna kreditgivning numera i alldeles övervägande utsträckning och sannolikt i alltjämt ökande grad sker över kreditinstitutionerna. Långivningen av enskilda mot säkerhet i fast egendom torde numera inte ha så stort utrymme och ej sällan torde banker och andra kreditorgan tjäna som förmedlare även vid sådan långivning. Denna påtagliga tendens gör det mera motiverat nu än tidigare att vid uppbyggnaden av inteckningsväsendet ta särskild hänsyn till kreditinstitutionernas berättigade anspråk.

Ett betydelsefullt särdrag för fastighetskrediten i Sverige utgörs av det mycket fast grundade bruket, att låntagaren avfordras två särskilda lånehandlingar, nämligen utöver själva inteckningshandlingen även en särskild fordringshandling, som reglerar det personliga skuldförhållandet. I det följande kommer i förenklingssyfte denna senare handling att betecknas omslagsrevers trots att den självfallet inte behöver ha formen av en revers utan kan utgöra exempelvis ett avtal. Med beteckningarna omslagsrevers och systemet med omslagsrevers avses för övrigt också att täcka sådana situationer, då rättsförhållandet mellan borgenären och fastighetsägaren över huvud taget inte är att betrakta som försträckning. Inteckning i fast egendom kan exempelvis ha upplåtits som säkerhet för fullgörandet av ett garantiåtagande, en vitesklausul eller eventuellt framtida anspråk på skadestånd etc. Fordringsförhållandet kan också tänkas vara grundat på muntliga rättshandlingar. Omslagsreverssystemet, som är allenarådande hos kreditinstitutionerna och som i större eller mindre utsträckning torde tillämpas även vid fastighetskredit mellan enskilda, har utvecklats trots att inteckningsinstitutet i IF formellt utgår från att inteckningshandlingen skall vara bärare av ej endast inteckningsrätten utan också den personliga fordringen. Förklaringen härtill är att söka däri att omslagsreverssystemet, särskilt för kreditgivarna, är förenat med uppenbara fördelar. Ändringar beträffande det personliga skuldförhållandet, antingen det gäller gäldenärens person eller lånevillkoren, kan ske på ett enkelt sätt utan inskrivningsdomarens medverkan. Inteckningshandlingen behöver inte belastas med

noteringar, som med tiden förlorar aktualitet. Det är också tydligt, att omslagsreverssystemet väsentligt underlättar inskrivningsmyndighetens arbete. Ändringar i det personliga skuldförhållandet kommer nämligen att endast undantagsvis föranleda inskrivningsåtgärder. Remissbehandlingen av jordabalksförslagen har gett starkt belägg för den betydelse, som man inom kreditlivet fäster vid omslagsreverssystemet. Från skilda håll — även utanför de institutionella kreditgivarnas krets — har betonats att inteckningsväsendet bör utformas med nämnda system som förutsättning, och i den mån reformer på området uppfattats som ägnade att förtränga bruket av inteckningen som en självständig lånehandling har detta närmast uppfattats som en fördel. Det kan alltså fastslås, att bruket av dubbla lånehandlingar bör bestå också i fortsättningen. Detta bör tjäna som vägledning vid utformandet av panträttsstrukturen i jordabalken. Redan nu bör framhållas, att de föreliggande jordabalksförslagen i detta hänseende inte går fria från kritik.

Samtidigt som man måste konstatera att omslagsreverssystemet innebär många fördelar kan det inte förnekas, att systemet för närvarande ej ger fastighetsägare tillräckligt skydd mot rättsförluster, låt vara att riskerna i praktiken inte är så stora med hänsyn till att fastighetskrediten såsom nämnts väsentligen omhänderhas av kreditinstitutionerna, vilka ser som sin uppgift att tillgodose också fastighetsägarnas intressen. Att omslagsreverssystemet principiellt sett innebär nackdelar från fastighetsägarsynpunkt sammanhänger med att fastighetsägaren som låntagare måste utfärda två löpande skuldförbindelser vilka var och en täcker den verkliga skulden. Nuvarande rättsregler utesluter inte att förbindelserna kan komma att skiljas åt och att gäldenärssidan tvingas att i större eller mindre utsträckning infria dem bägge. Vid departementsbehandlingen av jordabalksförslagen har målsättningen varit att råda bot också på detta missförhållande.

Systemet med omslagsreverser har även föranlett, att rättsläget på området blivit synnerligen komplicerat och svåröverskådligt. Vid mitt ställningstagande till föreliggande lagförslag har jag lagt stor vikt vid att söka uppnå enklare regler och en mera lättillgänglig terminologi än den som karakteriserar gällande rätt.

Lagberedningen föreslår beträffande inteckningshandlingens utformning, att inteckningshandlingen inte längre skall vara bärare av något personligt betalningsanspråk mot gäldenären. Om det är parternas mening, att gäldenären skall åta sig personligt ansvar, får alltså en sådan förpliktelse upptas i särskild fordringshandling, dvs. i en omslagsrevers. Detta reformförslag — som i princip oförändrat lagts till grund också för jordabalksutredningens förslag och som torde vara i det närmaste nödvändigt om systemet

med en särskild omslagsrevers såsom bärare av det personliga anspråket skall bibehållas — har förbehållslöst tillstyrkts av remissinstanserna. Ett genomförande av förslaget måste därför utgöra en förutsättning vid uppbyggnaden av panträttsinstitutet i den nya jordabalken.

Den från personligt betalningsåtagande befriade inteckningshandlingen blir emellertid i beredningens förslag alltjämt bärare av ett betalningsanspråk. Beredningen avser nämligen att pantbrevet skall innehålla en förskrivning av fastighetsägaren om betalning ur den intecknade egendomen av pantbrevets belopp. Pantbrevets innehavare skall alltså på grund av sitt innehav av handlingen kunna kräva, att fastighetsägaren fullgör pantbrevets betalningsanspråk vid äventyr att den intecknade egendomen eljest tas i anspråk för att förnöja borgenären.

I det ofta förekommande fallet att någon personlig fordran på grund av inteckningshandlingen inte längre existerar överensstämmer en sådan utformning av inteckningshandlingen i själva verket i princip med gällande rätt. Detta har också bankinspektionen påvisat i sitt förut återgivna remissyttrande. Eftersom inteckningshandlingen enligt beredningens förslag alltjämt skall uppbära en betalningsförpliktelse, nödgas fastighetsägaren även i fortsättningen utfärda dubbla skuldförbindelser. De förut antydda olägenheterna från fastighetsägarsynpunkt med omslagsreverssystemet skulle alltså i princip kvarstå.

Som framgått av redovisningen för lagberedningens förslag har beredningen emellertid sökt komma till rätta med sistnämnda problem genom att på olika sätt förhindra, att inteckningshandlingen skiljs från omslagsreversen. Någon fullständig lösning har dock inte uppnåtts. Även enligt beredningens förslag kan inteckningshandlingen därför på flera olika vägar komma att spela en självständig roll trots att den av fastighetsägaren lämnats som säkerhet för en omslagsrevers.

För det första är borgenären oförhindrad att få inteckningen utmätningsvis såld för sin fordran. Detta har föranlett att yrkanden framställts under remissbehandlingen om att borgenären vid bristande betalning skall vara uteslutande hänvisad till att vända sig direkt mot fastigheten. Ett sådant förbud mot utmätning såsom realisationsform har lagberedningen emellertid ansett strida mot allmänna exekutionsrättsliga principer (se SOU 1960:25 s. 162). Härmed avses tydligen det förhållandet att ett pantbrev i fastighetsägarens hand eller ett ägarhypotek i form av andel i pantbrev som innehas av borgenär enligt beredningens förslag kan utmätas på ansökan av annan av fastighetsägarens borgenärer. Det skulle, menar tydligen beredningen, vara inkonsekvent om den borgenär som för sin fordran tillförsäkrats panträtt i fastigheten skulle ha mera begränsade realisationsmöjligheter än de oprioriterade borgenärerna. Denna beredningens uppfattning torde inte utan vidare kunna förbigås. Ett tillmötesgående av remissinstansernas önskemål om förbud för panthavaren mot utmätning som realisa-

tionsform torde därför föra med sig också andra ingrepp i beredningens panträttssystem i riktning mot en omprövning i grunden av förutsättningarna för fastighetsexekutionen.

Även på andra vägar kan inteckningshandlingen få självständig betydelse trots att fastighetsägaren har lämnat den som säkerhet för en omslagsrevers. Jag syftar på det fallet att inteckningen lagstridigt skiljs från omslagsreversen och att tredje man i god tro förvärvar inteckningen. Beredningen har inte kunnat lämna detta fall utan avseende. Till fastighetsägarens skydd har beredningen därför infört anordningen med s. k. fastighetsägaranteckningar (8: 6 andra stycket). Fastighetsägaren bereds möjlighet att på pantbrevet anteckna att det avser visst skuldförhållande. Om pantbrevet försetts med en sådan anteckning, kan tredje man som fått pantbrevet i sin hand efter det att pantbrevet obehörigen skilts från omslagsreversen inte åberopa god tro. Fastighetsägaren kan sedan i mån av behov upphäva eller ändra anteckningen på pantbrevet.

Anordningen med fastighetsägaranteckningar får betydelsefulla konsekvenser för såväl inskrivningsmyndigheternas arbete som för kreditinstitutionerna. Som jordbalksutredningen utförligt har utvecklat (se SOU 1963:55 s. 284) torde det — vid en övergång till systemet med inskrivningsdomaren som utfärdare av pantbrevet — i många lägen bli erforderligt att inskrivningsmyndigheten själv förser pantbrevet med en fastighetsägaranteckning, nämligen i det vanliga fallet när pantbrevet tas ut genom förmedling av den blivande panthavaren. I den situationen torde det vara ofrånkomligt att fastighetsägaren erhåller möjlighet att i ansökningen begära att pantbrevet förses med viss anteckning. Det merarbete som härigenom uppkommer för inskrivningsmyndigheterna är en högst påtaglig nackdel med anordningen. Även för kreditinstitutionerna kommer denna sannolikt att medföra ett merarbete. Jag syftar därvid inte endast på att det regelmässigt torde falla på kreditgivaren att ombesörja anteckningens utförande. Av ej mindre betydelse är att kreditgivaren måste tillse att tidigare anteckningar verkligen blivit vederbörligen upphävda. Detta moment kan i vissa situationer vara relativt komplicerat med hänsyn till att systemet ju bygger på att anteckningarna kan utföras endast av fastighetsägaren. I sådana sammanhang då omslagsreverser omskrivs måste vidare en eventuell fastighetsägaranteckning också uppmärksammas. Obestridligen gör fastighetsägaranteckningarna handhavandet av pantbreven mera tungrott. Man kan heller inte bortse från att anordningen föranleder viss ökad risk för rättsförluster genom förbiseende. En påtaglig svaghet med fastighetsägaranteckningarna består i att de vållar komplikationer i det stora flertalet av fallen men har positiv betydelse endast i undantagssituationerna.

Det nu sagda utgår från antagandet att anordningen med fastighetsägaranteckningar i praktiken blir ett livskraftigt rättsinstitut, som kommer att spela den av beredningen avsedda rollen som nödvändigt komplement

till regeln i 8:12 första stycket om förbud mot att skilja omslagsrevers och pantbrev åt. I detta avseende kan man emellertid hysa berättigat tvivel. Uppenbarligen kommer de institutionella kreditgivarna inte att uppmuntra till bruket av anteckningarna i fråga. Man torde också våga påstå att den enskilde fastighetsägaren själv knappast kommer att på eget initiativ göra erforderliga anteckningar. Det föreligger därför en betydande risk för att rättsinstitutet inte kommer att få någon betydelse. Lagberedningens lösning av de problem som omslagsreverssystemet ger upphov till kan alltså befaras i praktiken stanna på papperet. I sammanhanget kan för övrigt den reflexionen göras, att anordningen med fastighetsägaranteckningar strider mot ett av huvudskälen för omslagsreverssystemet, nämligen önskemålet att hålla panthandlingen fri från sådant som äger samband med det individuella skuldförhållandet bakom pantsättningen.

Vad nu anförts belyser med all önskvärd tydlighet vilka komplikationer som uppstår genom att enligt förslaget panthandlingen får bibehålla sin karaktär av ett i princip självständigt löpande värdepapper.

Även från en annan synpunkt utgör ifrågavarande egenskap hos pantbrevet ett hinder mot en i och för sig önskvärd ytterligare reformering av inteckningsväsendet. Om nämligen pantbrevet skall med någon mening kunna fungera som en självständig värdehandling, torde det vara ofrånkomligt att bibehålla rätten att individuellt bestämma pantbrevets förfallotid och ränta. Från många håll har emellertid i detta avseende riktats kritik mot föreliggande förslag. Detta gäller framför allt förfallotiden. För egen del fäster jag i sammanhanget stort avseende vid att en standardisering av förfallotid och ränta i hög grad skulle förenkla inskrivningsmyndigheternas arbete.

Mot den nu skisserade bakgrunden kan med fog ifrågasättas vilken egentlig betydelse det har att inteckningshandlingen i sin grundform utgör en självständig löpande fordringshandling. Frågan är vilken nytta som fastighetsägaren i praktiken har av att kunna ge ut inteckningshandlingen separat.

I detta avseende må först och främst anföras, att inteckningshandlingen som bärare av ett betalningsanspråk mot den intecknade egendomen uppenbarligen inte lämpar sig väl att användas som självständig lånehandling ens vid kreditgivning av privata långivare. Också i detta fall föreligger regelmässigt ett behov av att föreskriva personligt betalningsansvar och att uppställa särskilda lånevillkor, vilka inte kan inrymmas i det av lagberedningen föreslagna pantbrevet.

Det separat utgivna isolerade pantbrevet skulle kunna tänkas ha berättigande i sådana fall där det inte fungerar som lånehandling utan som medel att likvidera ett fordringsanspråk, exempelvis vid betalning av en skuld genom överlåtelse av inteckning eller för att utjämna lotterna vid arvskifte. Även i sådana fall torde dock ofta ett starkt standardiserat pantbrev visa

sig föga lämpligt. Under alla förhållanden kan dessa mycket speciella situationer inte motivera att panträtten ges en struktur som leder till mindre önskvärda konsekvenser i det stora flertalet fall.

Uppmärksamhet bör också ägnas åt det förhållandet, att inteckningshandlingen som bärare av betalningsanspråk kan fungera självständigt som grundval för anskaffande av en exekutionstitel. Häri torde i allmänhet ligga en viss fördel för kreditgivaren också vid tillämpning av omslagsreverssystemet. Denne kan nämligen skaffa sig betalning ur fastigheten utan att behöva åberopa omslagsreversen. Någon större vikt bör dock inte denna omständighet tillmätas, särskilt som borgenären alltid måste vara beredd att genom företeende av omslagsreversen bemöta invändningar, som grundas på denna, t. ex. att skulden påstås inte vara förfallen till betalning eller att skuldbeloppet skulle vara lägre än vad borgenären fordrar.

Vad nu anförts ger vid handen, att det knappast föreligger något beaktansvärt behov av att göra pantbrevet till bärare av ett betalningsanspråk mot den intecknade egendomen. Från systematisk synpunkt är det uppenbart inkonsekvent att — trots det av alla erkända förhållandet att inteckningshandlingen i praktiken endast i undantagsfall kommer att uppträda annat än i sammanhang med en omslagsrevers — utforma inteckningshandlingen på sådant sätt att redan innehavet av handlingen har legitimerande verkan när det gäller att utkräva pantbeloppet ur den intecknade egendomen samt att samtidigt införa ett relativt invecklat men måhända likväl bristfälligt regelsystem till förhindrande av att inteckningshandlingen skall fungera självständigt. Under departementsbehandlingen av jordabalksförslagen har det därför ansetts ofrånkomligt att i vissa avseenden ompröva frågan om utformningen av inteckningshandlingen. Omprövningen har naturligen inriktats på frågan huruvida inteckningshandlingen även kan fråntas uppgiften att vara bärare av betalningsanspråket mot den intecknade egendomen.

Inteckningshandlingen skulle med angivna utgångspunkt över huvud taget inte vara bärare av något betalningsanspråk. Dess innehåll skulle komma att överensstämma med de principer bankinspektionen har gett uttryck åt i sitt remissyttrande. I huvudsak skulle en sådan ordning innebära följande. Inteckningshandlingen skulle i panträttssammanhanget representera fastigheten och i viss mening utgöra en verklig pant utan att dock vara något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt. Fastställandet av inteckning skulle bildligt talat innebära ett lösgörande av en del av fastighetens ekonomiska värde, motsvarande det intecknade beloppet och med den förmånsrätt som reserverats genom inskrivningen i fastighetsboken. Borgenärens rätt att utnyttja pantsäkerheten genom att ta det reserverade beloppet i anspråk skulle bero av det fordringsförhållande för vilket fastighetsägaren lämnat inteckningshandlingen som säkerhet. I den mån inteckningshandlingen inte häftade för någon fordran, skulle det reserverade beloppet till-

komma fastighetsägaren såsom ägarhypotek. Inteckningshandlingen skulle ej längre vara överlåtbar utan endast ha en pantfunktion. Eftersom inteckningshandlingen inte skulle vara bärare av något anspråk på betalning ur fastigheten och därmed ej kunna tjäna som grundval för erhållande av exekutionstitel, skulle exekutiva åtgärder inte kunna riktas mot inteckningshandlingen såsom sådan. Utmätningsförfarandet skulle visserligen kunna riktas mot inteckningshandlingen, men den fortsatta exekutionen skulle gälla fastigheten och inte inteckningen.

Ett inteckningsinstitut, som är utformat i enlighet med de nyss angivna principerna, förutsätter att systemet med omslagsreverser blir allenarådande och ger möjlighet till att väsentligt förstärka fastighetsägarens ställning. Denne behöver inte utsätta sig för risk för rättsförluster på grund av att han vid fastighetskreditens upptagande avfordras två handlingar. Något anspråk kan nämligen inte riktas mot fastigheten annat än om borgenären — i den mån hans fordran grundas på ett skriftligt fordringsbevis, en omslagsrevers — företer såväl revers som inteckningshandling. Därmed bortfaller också behovet av särskilt förbud för borgenären att skilja pantbrev och omslagsrevers åt. Inte heller är det behövligt att bereda fastighetsägaren möjlighet att på inteckningshandlingen anteckna att den endast gäller i hans hand eller avser visst skuldförhållande. Det blir i stället borgenären som får intresse av att kunna styrka att den inteckningshandling som han innehar häftar för någon honom tillkommande fordran. Om han misslyckas i detta avseende, kommer inteckningen att betraktas som ägarhypotek. Eftersom pantbrevet ej uppbär något betalningsanspråk, finns inte utrymme för någon bestämmelse om förfallotid i inteckningshandlingen. Omslagsreversens förfallotid blir den enda tillämpliga.

Den nu antydda reformen av panträttsinstitutet är i skilda hänseenden förenad med uppenbara fördelar, vilka kan sammanfattas på följande sätt. Inteckningshandlingens form anpassas mycket nära till det rådande bruket med omslagsreverser. Samtidigt kan fastighetsägarens rättsställning i väsentlig mån förstärkas. Den önskvärda rationaliseringen av inteckningsväsendet kommer att främjas. Vidare kan den rättsliga regleringen av panträttsinstitutet i hög grad förenklas. Denna omständighet framstår som den inte minst viktiga.

Det är emellertid en given sak, att ställningstagandet till varje reformförslag av någon betydelse på inteckningsväsendets område inte kan ske utan att man noggrant överblickar förslagets konsekvenser från övergångssynpunkt. Eftersom det är praktiskt taget ogörligt att ens på mycket lång sikt ersätta samtliga inteckningshandlingar, som cirkulerar vid balkens ikraftträdande, med nya sådana, måste ett reviderat inteckningsinstitut ges en sådan struktur att dessa inteckningshandlingar kan smidigt inpassas i det nya systemet. Jag skall därför redan i detta sammanhang redovisa min inställning till frågan i vilken mån de tidigare angivna principerna för inteck-

ningshandlingens rättsliga innehåll skulle kunna göras tillämpliga också på inteckningar som beviljats eller sökts före ikraftträdandet av en ny lagstiftning.

De inteckningar som finns när balken träder i kraft kan i princip indelas i tre kategorier. En av dessa omfattar sådana inteckningar, som ligger hos borgenär som säkerhet för fordran, en avser inteckningar, som innehas av fastighetsägaren, och en gäller inteckningar, som innehas av borgenär såsom självständiga värdehandlingar. Vad gäller den första kategorien kan det i och för sig inte möta något hinder att föreskriva att inteckningshandlingen med omedelbar verkan skall upphöra att innebära såväl personligt betalningsansvar som betalningsförpliktelse mot den intecknade egendomen. Det förra ansvaret uppbärs i realiteten av omslagsreversen och den senare förpliktelsen skulle på grund av lagens innehåll i stället knytas till omslagsrevers i förening med inteckningshandling. Beträffande den andra kategorien skulle samma principer utan vidare kunna tillämpas, dvs. fastighetsägaren skulle inte med rättslig verkan kunna sätta inteckningen i omlopp utan att samtidigt anknyta den till en fordran. Den tredje kategorien, avseende inteckningar som vid ikraftträdandet av balken fungerar som självständiga värdehandlingar av regelmässigt löpande karaktär, bereder större svårigheter, trots att denna kategori måste antas vara relativt sett mycket liten. I dessa fall har nämligen det personliga ansvaret som regel full giltighet. Även betalningsanspråket mot fastigheten måste i detta fall vara knutet till inteckningshandlingen, och det låter sig knappast göra att kräva att parterna efter ens en väl tilltagen övergångstid skulle anpassa sitt mellanhavande till ett nytt system. Risken för rättsförluster vid någon form av preklusionsförfarande skulle man aldrig helt kunna bortse från. Lagberedningen har ej heller ansett det vara möjligt att ta ett sådant steg såvitt avser det personliga ansvaret (jfr 28 § i beredningens förslag till PromL). Om å andra sidan ifrågavarande kategori inteckningar skulle få behålla sitt nuvarande innehåll, skulle på marknaden vid sidan av varandra förekomma inteckningar av vilka flertalet inte uppbär någon betalningsförpliktelse medan andra fungerar som löpande värdepapper, utan att inteckningarna utåt företer några skiljaktigheter. Olägenheterna med en sådan ordning är uppenbara. Häremot kan invändas, att självständiga inteckningar dock förekommer i relativt ringa utsträckning och att de efter den nya balkens ikraftträdande relativt snabbt skulle minska i frekvens. Den som får en separat äldre inteckning i sin hand från annan än fastighetsägaren skulle vid iakttagande av normal försiktighet som regel inte våga lita på att handlingen såsom tillhörande kategorien löpande värdepapper verkligen hade något värde. Också de inteckningar som vid tidpunkten för de nya reglernas ikraftträdande cirkulerar separat skulle alltså i praktiken knappast kunna fungera som löpande värdepapper. Men detta förhållande ger i själva verket anvisning på en lämplig utväg att lösa övergångsproblemen. De nu berörda inteck-

ningarna, vilka alltså alltjämt skulle vara bärare av betalningsförpliktelser, skulle genom ett stadgande i promulgationslagen kunna med omedelbar verkan fråntas sin karaktär av löpande värdepapper och vid balkens ikraftträdande övergå till att utgöra enkla skuldebrev. I denna egenskap skulle de anses ställda till den person, som innehade dem vid ikraftträdandet. I fråga om fastighetsägarens rätt till invändning på grund av förhållande som inträffat efter ikraftträdandet skulle därmed reglerna för enkla skuldebrev vinna tillämpning. Den borgenär som vid ikraftträdandet av de nya reglerna äger göra betalningsanspråk gällande på grund av sitt innehav av en separat inteckningshandling — antingen det är fråga om enbart en rätt att söka betalning ur fastigheten eller därjämte en personlig betalningsförpliktelse enligt inteckningshandlingen — skulle i sitt rättsförhållande till fastighetsägaren/gäldenären inte påverkas av den nya lagstiftningen. Vid överlåtelse av inteckningen skulle dock den nye borgenären ej få bättre rätt än den som överlåtaren hade. Om inteckningen efter ikraftträdandet inlösts av fastighetsägaren, skulle den självfallet anses ha förlorat egenskapen att vara bärare av betalningsanspråk.

Det anförda visar enligt min mening att från övergångssynpunkt hinder inte möter mot de skisserade reglerna för inteckningshandlingens rättsliga innehåll. Fördelarna med en reformering av panträttsinstitutet har jag funnit vara av sådan betydelse, att jag ansett mig böra utforma panträtten i departementsförslaget i enlighet med de anförda riktlinjerna.

Panträttens närmare innehåll, särskilt med avseende på borgenärens rätt till ränta, samt ägarhypoteket

Gällande rätt. Huvudbestämmelsen rörande verkan av att borgenärs fordran blivit intecknad finns i 18 § 1 mom. IF. Där stadgas, att inteckning för fordran medför rätt att i den ordning utsökningslagen bestämmer ur den intecknade egendomen utfå vad som blivit intecknat. Beträffande intecknad ränta görs dock en begränsning. Inteckningshavaren äger inte få ut ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs inleds än två år. Av 25 § andra stycket IF följer att, om inteckningen innehas av fastighetsägaren själv, denne inträder i den rätt som annars skulle ha tillkommit en borgenär. Detsamma gäller om inteckningen visserligen finns hos annan men, trots att inteckningsrätten i och för sig består, av någon anledning inte kan göras gällande mot fastighetsägaren. Fastighetsägaren är alltså berättigad att vid utsökning eller när medel i annat fall av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten uppbära på inteckningen utfallande belopp. Inteckningen sägs tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Han äger dock inte tillgodogöra sig ränta och han kan ej göra ägarhypoteket gällande genom att själv inleda ett exekutivt förfarande mot fastigheten.

Endast när exekution inletts av annan rättsägare kan fastighetsägaren erhålla betalning ur fastigheten.

Vad nu sagts skall enligt 25 § tredje stycket IF gälla också när inteckningen innehas av borgenären men, på grund av att avbetalning skett eller att inteckningen belånats till lägre belopp än det varpå den lyder, endast till en del får göras gällande mot fastighetsägaren. Borgenären äger dock företräde för sin fordran. Om borgenärens anspråk grundas uteslutande på inteckningshandlingen, föreligger alltså ett fastighetsägaren tillkommande ägarhypotek i den mån borgenärens kapitalfordran understiger inteckningens kapitalbelopp. Har ränta utfästs i inteckningshandlingen äger borgenären ur fastigheten uppbära också ogulden ränta men även i detta fall med den begränsning, som följer av den förut angivna tvåårsregeln. Ränta utgår alltså från den dag varifrån ränta utfästs, vanligtvis dagen för inteckningshandlingens utfärdande, fram till dagen för köpeskillingsfördelningen med den begränsningen att borgenären inte äger utfå ränta för längre tid före den dag utmätning sker eller konkurs inleds än två år.

Angivna regler rörande gränsdragningen mellan borgenärens och fastighetsägarens rätt på grund av en inteckningshandling, när denna innehas av borgenären, kompletteras på ett betydelsefullt sätt av bestämmelser om utbrytning av ägarhypoteket. Sådan utbrytning kan ske till förmån antingen för fastighetsägaren (26 § IF) eller, i samband med utmätning eller konkurs, för dennes borgenärer (27 § IF). Borgenärernas utbrytningsrätt är ovillkorlig. Fastighetsägarens rätt däremot är beroende av att han inte avstått därifrån. Utbrytningen innebär, att inteckningsrätten frigörs från sambandet med den ursprungliga inteckningshandlingen till ett belopp som motsvarar ägarhypoteket. Inskrivningsdomaren antecknar i fastighetsboken och på handlingen, att denna inte vidare medför inteckningsrätt för det utbrutna beloppet. Om utbrytningen sker till förmån för fastighetsägaren, äger denne få en ny inteckning fastställd för det avskrivna beloppet med förmånsrätt närmast efter inteckningshavarens återstående fordran. Vid utbrytning för fastighetsägarens borgenärer utfärdas den nya inteckningshandlingen av utmätningsmannen resp. konkursförvaltaren.

Om inteckningshandlingen inte fungerar som självständig handling utan har lämnats som säkerhet för en borgenärs fordran — alltså den situation som man i praktiken har att räkna med — blir rättsläget betydligt 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 ur inteckningshandlingens kapitalbelopp med undanträngande av ett annars uppkommande överhypotek likaväl som det är möjligt att ta ut kapitalfordran ur inteckningsräntan med den begränsning som följer av tvåårsregeln.

Med en sådan ordning blir fastighetsägarens rätt till ägarhypotek svävande. I själva verket föreligger normalt inte något ägarhypotek alls. Detta beror på att borgenärens räntefordran i princip är till sitt belopp obestämd. Först i exekutionsögonblicket visar det sig hur stor räntefordringen verkligen är, och den kan då med undanträngande av ägarhypoteket ta hela inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk. Även från en annan synpunkt blir rätten till ägarhypoteket högst äventyrlig. Borgenären är nämligen befogad att realisera inteckningshandlingen enligt reglerna för lös pant. Genom realisationen blir den nye innehavaren av inteckningshandlingen berättigad att göra handlingen gällande i dess helhet. När inteckningen ligger som säkerhet för en fordran har fastighetsägaren inte heller rätt till utbrytning, eftersom pantsättningen av inteckningshandlingen naturligt nog betraktas som ett förbehåll om att utbrytning inte får ske. Däremot kan utbrytning ske till förmån för fastighetsägarens borgenärer (27 § IF). Fastighetsägarens rätt till ägarhypotek kan också vara utesluten av den orsaken att borgenärens kapitalfordran är obestämd. Inteckningshandlingen kan exempelvis ligga som säkerhet för ett byggnadskreditiv eller ett garantiåtagande.

Lagberedningen. I fråga om de grundläggande dragen i borgenärens och fastighetsägarens rätt på grund av inteckning kan beredningens förslag sägas överensstämma med gällande rätt. Inteckningsrätten — i förslaget benämnd panträtt — är i förslaget en i förhållande till fordringsrätten fullt självständig betalningsrätt och omfattar hela det kapitalbelopp för vilket inteckning meddelats, oberoende av till hur stor del detta belopp motsvaras av någon borgenären tillkommande fordran. Till den del inteckningsrätten inte motsvaras av en sådan fordran utgör den ägarhypotek eller, med den i beredningens förslag använda terminologien, ägarpant. Borgenärens betalningsrätt omfattar utöver pantbrevets kapitalbelopp också den i pantbrevet angivna, individuellt bestämda räntan, dock ej ränta som upplupit tidigare än två år före den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller nedsättning av medel, som annars skall fördelas, ägde rum (8: 9). Om pantbrevet tillkommer fastighetsägaren, äger denne inte erhålla ränta (8: 16 första stycket).

Beredningen föreslår dock vissa betydelsefulla förändringar i gällande rätts regelsystem beträffande borgenärens betalningsrätt och ägarhypoteket. För det första har beredningen sett som en viktig uppgift att skydda fastighetsägarens rätt till ägarhypotek vid överlåtelse av inteckningshandlingen eller vid andra förfoganden över denna från borgenärens sida. Beredningen tillgodoser detta intresse såtillvida att — såsom redan förut berörts — förbud föreslås mot att skilja pantbrev från omslagsrevers, när fastighetsägaren lämnat pantbrevet som säkerhet för fordran (8: 12 första stycket).

När det gäller ägarhypoteket föreslår beredningen vidare att borgenärens

rätt att utnyttja inteckningshandlingen för sin fordran på grund av omslagsreversen skall begränsas (8: 16 andra stycket). Beredningen utgår från att om borgenärens kapitalfordran enligt omslagsreversen understiger inteckningshandlingens kapitalbelopp mellanskillnaden bör tillkomma fastighetsägaren som ägarhypotek. Fastighetsägaren bör alltid genom utbrytning kunna hindra borgenären från att disponera över ägarhypoteket (30: 17). Enligt beredningens mening bör man emellertid gå ännu ett steg, när det gäller att skydda fastighetsägarens rätt till ägarhypoteket. I princip bör denna rätt vara oberoende av om ägarhypoteket utbrutits eller ej. Lagberedningen tänker sig därför inteckningshandlingens kapitalbelopp uppdelat i två skikt, det ena motsvarande borgenärens kapitalfordran, det andra ägarhypoteket. Borgenärens skikt skulle alltid motsvara hans kapitalfordran och för räntefordran skulle borgenären uteslutande vara hänvisad till inteckningsräntan på borgenärsskiktet. Ett en gång uppkommet ägarhypotek — antingen det förelegat redan från början till följd av underpantsättning eller uppkommit senare genom exempelvis amortering på fordran enligt omslagsreversen — skulle således i princip aldrig kunna tas i anspråk av borgenären.

Beredningen anför i detta sammanhang bl. a.

En tillämpning av det av beredningen sålunda förordade systemet leder till att vid exekutiv auktion borgenärens kapitalfordran å omslagsreversen och det efter avdrag av ägarpanten återstående kapitalbeloppet å pantbrevet alltid täcka varandra; för utestående ränta å omslagsreversen kan allenast tas i anspråk den maximala räntan å borgenärens andel i panträttens kapitalbelopp. I vissa situationer kan detta resultat synas missgynna borgenären. Är ränta i pantbrevet ej utfäst eller skall den däri utfästa räntan utgå efter lägre räntefot än räntan enligt omslagsreversen, kan för borgenären uppkomma ett underskott; detta är särskilt förhållandet, då ränta över huvud taget ej är utfäst i pantbrevet. Att ränta ej är utfäst i pantbrevet torde dock i fall, då pantbrevet lämnas som säkerhet för en med ränta löpande omslagsrevers, knappast förekomma; i allmänhet torde den i pantbrevet förskrivna räntan överstiga omslagsreversens. Med hänsyn härtill är den nu angivna risken för borgenären icke av nämnvärd praktisk betydelse. Ej heller saknas andra utvägar för borgenären att skydda sig mot en sådan risk. Enligt 30 kap. 10 § i förslaget kan ett pantbrev utan ränta eller med lägre ränta än sex procent, om fastighetsägaren medgivit det, kompletteras med ränta upp till sex procent. Avser omslagsreversen lägre kapitalbelopp än pantbrevet och skulle ägarpant alltså föreligga redan vid belåningen, kan borgenären påfordra att även ägarpanten pantförskrives för de räntor, som kunna komma att utestå å omslagsreversen. Huruvida gäldenären vill medverka till en sådan pantsättning beror uppenbarligen av det allmänna läget å lånemarknaden. Om ägarpanten sålunda även med beredningens förslag kan komma att i vissa situationer uppoffras, vinnes dock med förslaget den fördelen att — till skillnad från det nu rådande systemet — härför erfordras ett positivt förfogande från fastighetsägarens sida.

Jordabalksutredningen. Den i inteckningshandlingen upptagna räntan behandlas utförligt. Beträffande gällande rätt erinrar utredningen inledningsvis om att, i den mån omslagsrevers kommer till användning, ränteklausulen i inteckningsreversen reellt sett innebär att pantsäkerheten i fastigheten omfattar inte bara inteckningens kapitalbelopp utan därutöver också ett belopp som motsvarar två års ränta enligt den angivna räntefoten. Räntan utgör således mestadels något annat än vad som vanligen avses med begreppet ränta. Utredningen har emellertid avstått från något terminologiskt tillrättaläggande under hänvisning till att en omprövning av lagberedningens förslag i denna del skulle ligga utanför utredningsuppdraget.

Däremot har utredningen ansett sig oförhindrad att inlåta sig på det mera begränsade spörsmålet om en legal fixering av inteckningsräntan. Utredningen anför att såväl 1909 års som 1960 års jordabalksförslag innebar ett steg i riktning mot en reform av detta slag. Vid bägge tillfällena förordade lagberedningen, att en beviljad inteckning, som inte alls omfattade ränta eller som avsåg ränta efter lägre räntefot än sex procent om året, skulle få utsträckas till att gälla ränta intill sex procent, oaktat annan under mellantiden fått sakrätt i fastigheten (30: 10 i beredningens förslag). Den föreslagna bestämmelsen hade inte ansetts medföra någon otrygghet i inteckningsförhållandena. Den som lämnade lån mot inteckning fick alltid räkna med möjligheten, att ränta efter sex procent kunde komma att utgå på framförliggande inteckningar. Jordabalksutredningen understryker emellertid att beredningens förslag i denna fråga inte ansågs böra ges tillbakaverkande effekt. En retroaktiv verkan på äldre inteckningshandlingar skulle nämligen medföra alltför stora rubbningar av redan uppkomna rättstillstånd. Enligt utredningens mening gör sig detta argument gällande med ökad skärpa, när det gäller en legal fixering av räntan. Uppenbarligen skulle, menar utredningen, tillbakaverkande kraft åt en dylik reform bedömas som i än högre grad olämplig. Följden skulle bli att äldre inteckningshandlingar inte alls skulle kunna utbytas mot nya pantbrev i det av utredningen föreslagna standardutförandet. Jordabalksutredningen anser att det anförda utgör tillräcklig motivering för att man bör avstå från att genomföra en räntestandardisering. Därutöver åberopas, att det möter stora svårigheter att avgöra vilken räntefot som skulle vara den ur skilda synvinklar lämpligaste. Utredningen föreslår därför att pantbrevsräntan alltid skall bestämmas individuellt.

Beträffande den av lagberedningen föreslagna bestämmelse som reglerar borgenärens och fastighetsägarens rätt i fall då panträtten till en viss del av det intecknade beloppet inte kan göras gällande mot fastighetsägaren (8: 16 andra stycket) föreslår jordabalksutredningen att lagtexten förtydligas. I denna bör enligt utredningens mening uttryckligen anges att borgenären för sin kapitalfordran har att hålla sig till pantbrevets kapitalbelopp och att hans räntefordran får tas ut endast ur den i pantbrevet utfästa

räntan på den del av pantbrevets belopp, som motsvarar hans kapitalfordran. Utredningen föreslår dock den materiella ändringen, att räntan också får tas i anspråk för fordran på indrivningskostnader och andra jämförbara, av fordringsförhållandet föranledda kostnader. I anslutning härtill anför utredningen.

Vad särskilt angår indrivningskostnader må erinras om att utredningen i annat sammanhang i viss mån uttalat sig till förmån för att pantbrevet inte skulle upptaga särskild förskrivning till säkerhet för dylika kostnader. Med denna inställning är det, till undvikande av att sådan särskild pantförskrivning tvärtom skulle direkt frammanas, givetvis nödvändigt att bereda indrivningskostnaderna täckning inom räntedelen. Beträffande »andra jämförbara kostnader» må framhållas att diverse borgenären åsamkade utgifter i panträttssammanhang kan inbegripas under formuleringen. Utredningen har närmast haft i åtanke sådana utlägg för brandförsäkringspremier, som borgenär ibland kan nödgas ikläda sig. I förbigående kan anmärkas att skadestånd för förtida betalning inte torde äga samma aktualitet framdeles med hänsyn till den av utredningen föreslagna utformningen av 13 § i detta kapitel.

Remissyttrandena. Jordabalksutredningens uttalanden rörande inteckningshandlingens ränta har uppmärksammats av ett flertal remissinstanser. Frågan har behandlats dels från terminologisk synpunkt, dels från utgångspunkten huruvida räntan i inteckningshandlingen skall kunna bestämmas individuellt eller vara fixerad i lag till visst belopp. Följande uttalande av *bankföreningen* är representativt för många remissinstansers inställning till spörsmålet.

Såsom jordabalksutredningen påpekat har det länge varit ett erkänt faktum att å inteckningshandling upptagen ränta i allmänhet utgör något annat än vad som vanligen avses med begreppet ränta. I normalfallet, när inteckningen lagts som säkerhet för en omslagsrevers, innebär ränteklausulen i själva verket, att pantsäkerheten utöver kapitalbeloppet omfattar ett ytterligare belopp, motsvarande två års ränta enligt den angivna räntefoten. Ur denna överskottspant kan uttagas ej endast ränta enligt omslagsreversen utan också t. ex. indrivningskostnader och andra fordringar vid sidan av reversfordringen, för vilka inteckningen häftar på grund av generell pantförskrivning. Det synes då föga tilltalande att även i den nya jordabalken laborera med det fiktiva begreppet ränta. I stället bör stadgas att pantbrev grundar panträtt, förutom för kapitalbeloppet, även för ett tilläggsbelopp som skall vara obligatoriskt och lika för alla pantbrev.

Liknande synpunkter framförs av *kammarkollegiet, försäkringsinspektionen, länsstyrelsen i Kronobergs län, landshypoteksombudsmansföreningen, lantbruksförbundet* och *häradshövdingeföreningen.* I regel åsyftas att kapitaltillägget bör fastställas till femton procent av kapitalbeloppet. *Svea hovrätt* ställer sig positiv till en legal fixering av räntan men föredrar att uttrycket ränta, såsom fast förankrat i det allmänna rättsmedvetandet, bibehålls. Även *generalpoststyrelsen* uttalar sig för en standardisering av inteck-

ningsräntan till ett visst i lag fixerat procenttal. *Bostadsstyrelsen* och *sparbanksföreningen* däremot förordar att räntan i inteckningshandlingen skall bestämmas individuellt och åberopar som huvudsakligt skäl att man härigenom uppnår en önskvärd anpassning till växlingar i ränteläget.

I fråga om de föreslagna bestämmelserna angående fastighetsägarens rätt till ägarpant, när panträtten till viss del ej må göras gällande mot denne (8: 16 andra stycket i båda förslagen), har remissinstanserna vidhållit den starka kritik, som framfördes redan under remissbehandlingen av beredningens förslag. Kritiken gick företrädesvis ut på, å ena sidan att fastighetsägaren i alltför hög grad gynnats och å andra sidan att förslaget i praktiken skulle bli av ringa värde. Orsaken härtill var att kreditgivaren i omslagsreversen kunde avfordra fastighetsägaren en särskild klausul som innebar att också överhypoteket ställdes till panthavarens förfogande. Förslaget avstyrks av *Svea hovrätt, försäkringsinspektionen, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Kronobergs län, lagberedningen, bankföreningen, sparbanksföreningen, hypoteksombudsmansföreningen, jordbrukskasseförbundet, lantbruksförbundet, industrikredit* och *företagskredit*. Svea hovrätt anför bl. a.

Den förordade skiktuppdelningen innebär en väsentlig beskärning av borgenärs nuvarande möjlighet att utfå oguldna räntor. Lagberedningen har motiverat denna ändring av gällande rätt med att det får anses vara långivarens eget fel att han låter fordringen innestå, oaktat räntebetalning uteblivit. Riktigheten av detta resonemang kan emellertid starkt ifrågasättas. Följderna av fastighetsägarens underlåtenhet att rättidigt erlägga räntan — vare sig detta beror på tredska eller oförmåga — bör väl dock i första hand drabba honom själv. Den föreslagna paragrafen kan emellertid i vissa fall gynna den försumlige fastighetsägaren på kreditgivarens bekostnad. Härtill kommer att tvåskiktsprincipen, som avser att stärka fastighetsägarens ställning, stundom kan befaras få motsatt verkan. Därest nämligen långivaren får minskad rätt att ur panten uttaga förfallna räntor, blir han mindre hågad att medgiva betalningsanstånd än vad nu är fallet och låter i stället uppsäga lånet även vid kortare dröjsmål.

Endast *bankinspektionen* ställer sig positiv till förslaget och anmärker att det i och för sig vore angeläget om fastighetsägarens ställning kunde än ytterligare stärkas. Samtidigt framhåller inspektionen emellertid »att en verklig lösning av de mången gång intrikata och svårlösta problemen, som sammanhänger med såväl gällande som föreslagen räntereglering, endast torde stå att vinna genom det av inspektionen förordade systemet att slopa ränteberäkningen».

Departementschefen. Det utmärkande för departementsförslagets panträttsinstitut är att pantbrevet inte uppbär 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 inteck-

ningsräntan. Dessa är ju starkt influerade av att enligt IF inteckningsräntan formellt sett inte är något annat än räntan på borgenärens fordran, låt vara att — såsom jordabalksutredningen påvisat — omslagsreverssystemet lett till att inteckningsräntan i praktiken är något helt annat än ränta i vanlig mening. Som framgår av den nyss lämnade redogörelsen för remissinstansernas syn på räntefrågan har detta spörsmål tilldragit sig stort intresse och lagberedningens förslag och överväganden i övrigt i saken har ingalunda lämnats oemotsagda. Redan på grund härav är det oundvikligt att nu ta upp reglerna om inteckningsräntan till grundlig diskussion.

I vissa väsentliga avseenden får räntereglerna ett speciellt innehåll på grund av att fastighetsägaren äger göra gällande *ägarhypotek*, när han själv innehar inteckningshandlingen eller när borgenärens fordran understiger det intecknade fordringsbeloppet. Det som skiljer ägarhypoteket från en fordran för vilken panträtt upplåtits är bl. a. att fastighetsägaren inte får tillgodogöra sig ränta. Eftersom borgenären har valfrihet att ta ut fordran enligt omslagsreversen ur den intecknade räntan eller ur inteckningens kapitalbelopp, leder den anförda regeln till att ett ägarhypotek kan vara större eller mindre, beroende på hur borgenären tar ut sitt fordringsanspråk. I denna valfrihet ligger att borgenären f. n. är oförhindrad att för sitt anspråk på ogulden ränta göra sig betald ur det intecknade kapitalbeloppet. Om ett ägarhypotek står till borgenärens förfogande, kan denne alltså ta ut upplupen fordringsränta ur fastigheten utan annan begränsning i tiden än som följer av storleken på ägarhypoteket. Lagberedningen har i sitt förslag ägnat stort utrymme åt sambandet mellan inteckningsräntan och ägarhypoteket. Med hänsyn härtill synes lämpligt att som en bakgrund till diskussionen av räntereglerna något beröra ägarhypoteket.

Enligt IF är rätten till betalning ur fastigheten på grund av en inteckning inte beroende av att det samtidigt föreligger något personligt fordringsförhållande. Det sagda har betydelse i två hänseenden. Fastighetsägaren kan för det första utge inteckningshandlingen i ett nytt fordringsförhållande utan hinder av att den fordran, med vilken inteckningen tidigare må ha ägt samband, upphört. För det andra är han i egenskap av inteckningshavare berättigad att vid medelsfördelning på grund av exekution i fastigheten eller på annan grund uppbära betalning enligt inteckningshandlingen, dvs. göra anspråk på ägarhypotek.

Den omständigheten att fastighetsägaren kan utnyttja inteckningshandlingen i ett nytt fordringsförhållande utan hinder av att fordran, med vilken inteckningen tidigare må ha ägt samband, upphört är av grundläggande betydelse för ett rationellt utformat inteckningsväsende och framstår som självklar vid övergången till departementsförslagets panträttskonstruktion, där pantbrevet är helt frigjort från varje rätt till betalning och där omslagsreverssystemet blir allenarådande. Det är däremot inte lika självklart, att fastighetsägaren skall äga betalningsrätt vid medelsfördelning. I och för

sig kan det tyckas väl så motiverat att i sådant fall i stället tillerkänna inteckningshavare med sämre förmånsrätt betalning framför fastighetsägaren. Fastighetsägaren skulle alltså inte äga uppbära någon betalning ur fastigheten förrän samtliga borgenärer med inteckningar blivit förnöjda. Övergången till departementsförslagets panträttsstruktur omöjliggör inte en sådan ordning. Pantbrevet skulle då tjäna såsom reservation av en viss del av fastighetens ekonomiska värde, men endast till förmån för borgenär i den mån fordringen på grund av hans omslagsrevers berättigar honom därtill. Vissa skäl kan emellertid också åberopas mot att avskaffa ägarhypoteket såvitt avser betalningssammanhanget. Den fördel, som avskaffandet bereder efterföljande borgenärer, skulle vara av ringa värde, eftersom fastighetsägaren alltid kunde sätta en inteckningshandling, som han innehar, i cirkulation på nytt eller pantsätta ett överhypotek på en redan belånad inteckningshandling. Kreditgivare skulle därför under alla förhållanden behöva räkna med att inteckningar med bättre förmånsrätt visar sig bli fullt ut tagna i anspråk av borgenärer. Det kan med hänsyn härtill sägas vara följdriktigt och ägnat att ge stadga åt systemet att tillerkänna fastighetsägaren betalning ur fastigheten i den mån inteckningshandlingen inte innehas av borgenär. Det väsentliga skälet när man genom 1912 års lagstiftning införde ägarhypoteket i svensk rätt var en strävan att underlätta det exekutiva förfarandet, när det gäller att fastställa det lägsta bud under vilket fastigheten inte får säljas. Detta skäl torde kvarstå alltjämt. Vidare bör framhållas att ägarhypoteket väsentligen har sin betydelse på det exekutionsrättsliga området. En omprövning av ägarhypoteket skulle därför i viss mån föregripa lagberedningens pågående översyn av exekutionslagstiftningen. Jag finner med hänsyn till det anförda inte anledning att i vart fall på sakens nuvarande ståndpunkt i ägarhypoteksfrågan avvika från gällande rätt. Mitt ställningstagande rörande inteckningsräntan bygger alltså på att ägarhypoteket bibehålls. Härigenom utesluts emellertid inte smärre reformer, som rör ägarhypoteket. Jag kommer att i det följande framlägga vissa förslag som ger inteckningshavare med sämre förmånsrätt en viss fördel på bekostnad av ägarhypoteket.

Jag går nu över till att behandla *reglerna om inteckningsräntan*. Förut har sagts att departementsförslagets ändrade panträttsstruktur för med sig en omprövning av detta regelkomplex. Det är dock inte så att panträttens nya struktur mer eller mindre nödvändigt leder till någon viss lösning av denna fråga. Visserligen måste fordringsräntan i fortsättningen bestämmas i omslagsreversen. Något utrymme för villkor angående denna ränta kommer inte att finnas i pantbrevet. Emellertid är det intet som hindrar att pantbrevets innehåll får påverkas av att borgenärens fordran på grund av omslagsreversen vid sidan av ett kapitalbelopp normalt också består av en räntedel med varierande storlek. Det är ingalunda givet att den reservation

av fastighetens värde, som pantbrevet sägs utgöra, skall vara beskaffad på samma sätt i den mån den avser att utgöra säkerhet för kapitalfordran som när den skall täcka ränteanspråket.

Den lösning som ligger närmast till hands när det gäller att fastställa rättsanspråket på grund av pantbrevet torde vara att anknyta detta anspråk till ett bestämt kapitalbelopp inom vilket borgenärens fordran i dess helhet skall rymmas. Av inteckningens belopp skulle med en sådan lösning en viss del få reserveras för ränta och andra biförpliktelser till kapitalfordringen, vilka omfattas av pantförskrivningen. Fördelen med en sådan ordning är att möjligheten att använda inteckningen vid ny kreditgivning ej alls påverkas av ändringar i ränteläget. Om exempelvis räntan höjs, har parterna bara att reservera en något större del av inteckningsbeloppet för annat än kapital, låt vara att inteckningen i sådant fall kan tjäna som säkerhet endast för ett lägre lånebelopp. På motsvarande sätt kan en anpassning ske till de räntebetalningsterminer, som parterna avser att tillämpa. Skall ränta betalas med korta tidsmellanrum kan borgenären nöja sig med en mindre reservation än om ränteperioderna är längre. Mycket talar för att en sådan ordning skulle leda till att den fasta egendomen bättre kunde utnyttjas som kreditsäkerhet än med ett system där kreditgivaren får tillgodogöra sig räntan och andra biförpliktelser vid sidan om inteckningens kapitalbelopp. I ett system av det senare slaget måste man på ett eller annat sätt fastställa en ram, inom vilken kreditgivaren har att hålla sig. Denna ram kan inte anpassas till det vid belåningstillfället rådande ränteläget och inte heller till det aktuella lånets villkor i övrigt. Med ett system där borgenären enbart hänvisas till kapitalbeloppet kan dessutom reglerna om inteckningsrättens innehåll utformas på ett tilltalande enkelt sätt. Ej heller skulle några större svårigheter behöva uppstå, när det gäller att tillåta utbyte av äldre inteckningshandlingar mot nya sådana. Det skulle nämligen vara möjligt att i utbytesärendet exempelvis uppräkna inteckningskapitalet med ett belopp, som motsvarar två års ränta enligt den intecknade räntesatsen. Med en sådan omräkning skulle utbyte sannolikt kunna tillåtas, utan att man i något fall behövde kräva medgivanden från inteckningshavare med sämre rätt.

Tanken att låta inteckningsrätten utgöras av rätt till enbart ett kapitalbelopp har underställts företrädare för kreditlivet. Dessa har visserligen inte velat bestrida att de angivna fördelarna är värda beaktande men har likväl bestämt motsatt sig en reform i antydd riktning. De huvudsakliga skälen har varit följande. Det skulle vara förenat med bestämda nackdelar att vid det praktiska handhavandet av inteckningshandlingar hos kreditinstitutionerna inte ha något bestämt kapitalbelopp att utgå från såsom fullt ut tillgängligt för långivning. Vidare skulle det ställa sig svårt för allmänheten att inse att kreditgivaren alltid måste påfordra att inteckningen skall

lyda på ett högre belopp än det som anges i omslagsreversen. Härigenom, har det sagts, skulle onödiga friktioner ständigt uppstå vid fastighetskreditgivningen.

De anförda betänkligheterna torde åtminstone i viss mån gälla endast för ett övergångsskede. Det måste dock erkännas att en reform, som innebär att inteckningsrätten kommer att utgöras av enbart en rätt till visst kapitalbelopp, utgör ett även från praktisk synpunkt relativt radikalt avsteg från det traditionella systemet. Detta steg bör naturligt nog inte tas utan att fördelarna med den nya ordningen är påtagliga. Frågan är om de nyss redovisade skälen för en reform har erforderlig tyngd. Dessutom är det inte enbart rent praktiska förhållanden, som talar mot den nu diskuterade lösningen. Också från mera principiella utgångspunkter kan nämligen skäl anföras till stöd för att låta inteckningsrätten vid sidan av kapitaldelen bestå av en rörlig del. Här kommer ägarhypoteket på nytt in i bilden. Detta kan illustreras genom följande beskrivning av situationen vid ett vanligt lån mot säkerhet av inteckning i fastighet. Vid belåningstillfället består borgenärens fordran uteslutande av ett kapitalbelopp. Fram till tidpunkten för räntebetalningen stiger fordringen successivt för att åter, i och med att räntan betalas, sjunka till det ursprungliga kapitalbeloppet. På detta sätt pulserar totalfordran i jämna slag. Sker amorteringar blir bilden visserligen i viss mån en annan, men också i ett sådant fall stiger fordringen mellan ränteterminerna. Skillnaden är att den vid amorteringstillfällena, vilka normalt sammanfaller med ränteterminerna, sjunker till ett lägre kapitalbelopp än det som förelåg vid föregående betalningstillfälle. Om inteckningsrätten utgörs av enbart ett kapitalbelopp, blir den del av detta belopp som reserverats utöver lånekapitalet, i belåningsögonblicket att betrakta såsom ägarhypotek. Fram till tidpunkten för räntebetalningen sjunker ägarhypoteket. Som regel nedgår det dock — även om amortering inte skulle ha skett — ej till noll, eftersom den reserverade kapitaldelen normalt måste täcka dels ränta ända fram till dagen för köpeskillingsfördelningen i fall av exekutiv auktion, dels andra biförpliktelser till kapitalskulden, exempelvis indrivningskostnader. I praktiken skulle man alltså ha att räkna med ett rörligt övertypotek på varje inteckning. Detta överhypotek skulle följa reglerna för ägarhypotek och därför åtminstone i princip vara tillgängligt för andrahandspantsättning och även i en eller annan form för exekution till förmån för fastighetsägarens oprioriterade borgenärer. En sådan ordning skulle vara opraktisk och sannolikt kräva att vissa modifierande regler infördes, som begränsade fastighetsägarens rätt att göra gällande ägarhypotek.

Det kunde tyckas att ett system, där panträtten består uteslutande av ett kapitalbelopp, skulle vara överlägset andra alternativ från rationaliseringssynpunkt. Inskrivningsdomaren skulle exempelvis vid införing i fastighetsboken och vid utfärdande av gravationsbevis bara ha att göra med ett ka-

pitalbelopp. Detta förhållande blir dock en fördel bara om man jämför med ett system enligt vilket den för ränta avsedda reservationen bestäms individuellt. Om man i stället väljer en anordning med ett i lag fixerat räntetillägg, blir systemen likvärdiga från rationaliseringssynpunkt.

Mot bakgrund av de nu anförda synpunkterna är jag inte beredd att föreslå att inteckningen skall avse enbart ett kapitalbelopp.

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. Detta har ansetts så mycket mindre berättigat som den normala orsaken till att borgenärens räntefordran vuxit utgörs av gäldenärens försummelse eller oförmåga att betala räntan — en omständighet som ligger fastighetsägaren själv till last när denne, såsom vanligtvis är förhållandet, bär personligt ansvar enligt omslagsreversen. Genom att borgenärens rätt att ta ut oguldna räntor ur fastigheten inskränks, skulle för övrigt, har det sagts, denne bli mindre hågad att medge betalningsanstånd. Exekution skulle där-

med framtvingas på ett tidigare stadium än annars, vilket knappast skulle tjäna fastighetsägarens intresse. Enligt denna uppfattning skulle det alltså inte finnas fog för att med hänsyn till fastighetsägaren begränsa borgenärens möjlighet att ta ut ränta ur inteckningshandlingens kapitalbelopp. Inte heller från efterföljande rättsägares synpunkt skulle regeln innebära någon fördel, eftersom dessa ej under några förhållanden skulle kunna komma i åtnjutande av någon del av inteckningshandlingens kapitalbelopp. För det andra har åberopats att bestämmelserna i praktiken skulle bli i huvudsak verkningslösa, eftersom i vart fall kreditinstitutionerna skulle påfordra att föreliggande eller uppkommande överskottsbelopp på inteckningshandlingen pantförskrevs för räntefordran enligt omslagsreversen.

Uppenbarligen har dessa argument i och för sig en sådan tyngd, att de inte kan tillbakavisas. Frågan bör emellertid inte bedömas utan att man samtidigt har reglerna om utbrytning av ägarhypotek i minnet. Om fastighetsägarens rätt att få utbrytning till stånd anses böra främjas, får lagberedningens förslag ökad tyngd. Såsom nämnts i redogörelsen för dess förslag utgör ju utbrytningsrätten utgångspunkt för beredningens argumentation i denna fråga. Till en början må anmärkas, att beredningen visserligen tänker sig att fastighetsägaren skall få till stånd utbrytning av ägarhypoteket oavsett om förbehåll träffats om motsatsen. Detta innebär emellertid paradoxalt nog inte att parterna skulle vara förhindrade att avtalsvis utesluta utbrytningsrätten. Fastighetsägaren skulle nämligen genom särskild klausul i omslagsreversen kunna avstå från utbrytningsrätten genom att uttryckligen åt borgenären pantförskriva också inteckningshandlingens överskott. Något ägarhypotek att utbryta skulle då inte föreligga. En pantförskrivning, som enligt vad förut berörts skulle sätta den tilltänkta skiktprincipen ur spel, skulle såsom lätt inses också utesluta utbrytningsrätten. I själva verket skulle, vilket betonats av såväl jordabalksutredningen som ett flertal remissinstanser, utbrytningsrätt i praktiken som regel inte föreligga, eftersom kreditinstitutionerna skulle försäkra sig om en klausul av nu antytt slag.

Som betydelsefullt argument för en vidgad utbrytningsrätt för fastighetsägaren har lagberedningen åberopat (SOU 1960: 25 s. 163) att denne därigenom bereds möjlighet att tillgodogöra sig överhypotekets kreditvärde. Mot detta kan dock invändas, att fastighetsägaren har sådan möjlighet även utan att utbrytning av överhypoteket kommer till stånd, nämligen genom andrahandspantsättning. För närvarande — då utbrytningsrätten i praktiken som regel är utesluten — har sådant utnyttjande av överhypoteket fått stor omfattning. Särskilt må pekas på det ofta förekommande bruket att inteckningshavare utöver panträtten på grund av den inteckning han innehar också tillförsäkras panträtt i eventuellt överhypotek på inteckning med bättre förmånsrätt. Genom en sådan koppling av inteckningar uppnås att en amortering på ett inteckningslån med bättre förmånsrätt automatiskt med-

för förbättrat förmånsrättsläge för efterföljande lån. Av det anförda torde framgå, att några påtagliga skäl inte kan åberopas till förmån för att stärka fastighetsägarens utbrytningsrätt. Utbrytningsrätten kan därmed ej heller åberopas som något skäl av betydelse till förmån för förslaget att borgenären inte skulle få ta inteckningshandlingens kapitalbelopp i anspråk för sin på omslagsreversen grundade räntefordran.

Den av beredningen föreslagna skiktprincipen kan kritiseras också från en annan utgångspunkt. Regeln får antas bygga på den förutsättningen att pantsättning av en inteckningshandling till säkerhet för borgenärs fordran i princip har den begränsade rättsverkan att inteckningens 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 frånkänner 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 inteckningshandlingens 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 inteckningshandlingen på grund av innehållet i pantsättningsavtalet häftar. Här kan komma i fråga bl. a. indrivningskostnader, kostnader för försäkringspremier avseende fastigheten, vilka fastighetsägaren underlåtit erlägga, och fordran på skadestånd för förtida betalning av lånet. Enligt gällande rätt står den intecknade räntan under två år till förfogande för dessa anspråk. Jag bortser härvid från eventuellt överhypotek på inteckningens kapitalbelopp. Uppgår inteckningsräntan till sex procent, omfattar således pantsäkerheten i fastigheten som regel ett tilläggsbelopp av tolv procent. Numera torde dock åtminstone kreditinstitutionerna påfordra en något högre inteckningsränta än sex procent. I diskussionen rörande pantbrevets form har de som förordat att inteckningsräntan skall ersättas med ett kapitaltillägg som regel tänkt sig ett tillägg om femton procent. Företrädare för kreditlivet 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 inteckningshandlingar. Jag föreslår därför att kapitaltillägget skall utgöra femton procent av inteckningens kapitalbelopp.

I sammanhanget föreligger en särskild komplikation, som äger samband med den s. k. utmätningsräntan. 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. Borgenären bör alltjämt 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 (HB) skall utgå vid penninglån för vilket finns bestämd förfallodag. Denna ränta utgår för närvarande efter sex procent.

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 panträtten 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 första hand bör en sådan restriktivitet ta sig uttryck däri att tillägget inte under några förhållanden får utnyttjas för att täcka en kapitalfordran. Endast ränta och andra biförpliktelser till sådan fordran bör kunna utgå ur tillägget, och detta bara i den mån förpliktelserna hänför sig till en kapitalfordran som ligger inom det intecknade beloppet. Själva tillägget bör dessutom beräknas på denna fordran.

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.

Inte heller i detta sammanhang kan *övergångsproblemen* förbigås. Jag skall här något beröra frågan om och i vilken mån bestämmelserna om kapitaltillägg bör göras tillämpliga på inteckningar, som uttagits före tidpunkten för balkens ikraftträdande. Jag har redan förut deklarerat den principiella uppfattningen, att ett reviderat inteckningsinstitut bör ges en sådan struktur att ifrågavarande inteckningar kan smidigt inpassas i det nya systemet. Detta kräver att de föreslagna reglerna om det särskilda tilllägget i en eller annan form får gälla också för äldre inteckningar. Övergångsbestämmelserna bör därför ges sådan utformning att inteckningarnas ränteklausuler förlorar sin betydelse efter en viss övergångstid och att inteckningsrätten i stället kommer att omfatta — utöver inteckningarnas kapitalbelopp — det i lagen angivna särskilda tillägget. Tillvägagångssättet för att uppnå en sådan ordning bör vara följande.

Under en övergångstid närmast efter balkens ikraftträdande bör den intecknade räntan bestämma omfattningen av rätten till betalning ur fastigheten. Efter viss tid bör emellertid balkens regler om det särskilda tillägget bli i sin helhet tillämpliga beträffande sådana inteckningar som tillkommer fastighetsägaren såsom ägarhypotek eller senare inlöses av honom. Beträffande de inteckningar, som vid övergångstidens slut innehas av borgenär, bör rätten till betalning ur fastigheten alltjämt bestämmas av den intecknade räntan men vara begränsad till högst det belopp som en tillämpning av de nya reglerna skulle ge. Med en sådan anordning förlorar den intecknade räntan varje nämnvärd betydelse för efterföljande rättsinnehavare. Den torde därför inte längre behöva anges exempelvis i gravationsbevis. Sedan inteckningen inlösts av fastighetsägaren, blir de nya reglerna fullt ut tillämpliga. De regler, som anger förutsättningarna för att borgenär skall få utnyttja det särskilda tillägget, bör sedan övergångstiden förflutit gälla samtliga inteckningar, oavsett när pantsättningen ägt rum.

Efter övergångstidens slut bör inteckningar kunna utbytas mot nya inteckningshandlingar enligt balkens regler för utbyte. Under övergångstiden krävs för sådant utbyte medgivanden från rättsinnehavare med sämre förmånsrätt i fastigheten. Även utan sådana medgivanden bör utbyte kunna ske men då endast under förutsättning att det intecknade kapitalet nedsätts. Nedsättningen, vilken i huvudsak bör motsvara den ökade belastning på fastigheten som de nya reglerna annars skulle föranleda, kan ske med tillämpning av en särskild tabell, ur vilken de reducerade kapitalbeloppen

framläses. Tabellen bör utformas på sådant sätt att ojämna kapitalbelopp inte onödigtvis uppstår. Utbyte av inteckningar enligt bestämmelserna i IF bör inte få förekomma efter balkens ikraftträdande. Den lämpligaste vägen för att sanera en fastighets inteckningsförhållanden kommer ofta att vara dödning av äldre inteckningar i förening med nyinteckning.

Övergångstiden synes inte böra överstiga fem år.

Formen för inteckningshandlingens utfärdande

Gällande rätt. Såsom framgår av 1 § IF utgörs inteckningshandlingen f. n. av ett skriftligt fordringsbevis, på vilket fastighetsägaren tecknat medgivande till inteckning. Någon särskild ansökan om inteckning förekommer inte i praktiken, utan fordringsbeviset försett med inteckningsmedgivande kan sägas tjäna som ansökan. Innehavaren av inteckningshandlingen anses legitimerad att söka inteckning. Vid inskrivningen förser inskrivningsdomaren handlingen med bevis om åtgärden. Handlingen återställs därefter till ingivaren.

Lagberedningen. Beredningens förslag innebär, att fastighetsägaren skall i ett pantbrev ta upp förskrivning av betalning ur fastigheten av visst kapitalbelopp jämte den ränta som avses utgå. Något särskilt inteckningsmedgivande skall inte förekomma. På begäran av pantbrevets innehavare — normalt fastighetsägaren eller en borgenär — skall inteckning ske och bevis därom tecknas på pantbrevet. Detta är efter inteckningen att anse som bärare av rätten till betalning ur fastigheten och utgör ett innehavarepapper.

Jordabalksutredningen. Utredningen erinrar inledningsvis om att nuvarande bestämmelser inte berett utrymme för mera långtgående krav på rationalisering av inteckningshandlingens form och uppställning. Eftersom panträtten för närvarande är ett accessorium till en personlig fordran har man varit tvungen att som inteckningshandling acceptera det dokument på vilket den personliga betalningsskyldigheten grundas. Trots detta har utvecklingen efter hand lett fram till en viss faktisk standardisering av inteckningshandlingarna. Detta har betingats av skilda omständigheter. En sådan är att inteckningshandlingens funktion såsom bärare av det personliga betalningsanspråket genom bruket av omslagsrevers inte framträder lika starkt som förut. Inteckningsreversen har inte i samma mån som tidigare behövt präglas av olika speciella hänsynstaganden och förbehåll i det personliga betalningsförhållandet. Av väsentlig betydelse för standardiseringstendensen har också varit att huvudparten av inteckningsreverserna numera upprättas genom förmedling av kreditinstituten. Utredningen finner det ändå obestridligt, att den antydda utvecklingen inte på långt när har kunnat åstadkomma en rationalisering i den utsträckning som varit önskvärd. Detta skulle nämligen förutsätta, att panträtten genom lagstiftningsåtgär-

der helt frigjordes från sitt beroende av det personliga fordringsförhållandet.

Bakgrunden till utredningens överväganden är främst den debatt i ämnet som förts efter det att lagberedningen framlade 1960 års betänkande. Trots att lagberedningen över huvud inte behandlat frågan om en standardisering av inteckningshandlingen har ett stort antal remissinstanser tagit upp frågan till diskussion och därvid röjt ett påtagligt intresse för bl. a. tanken på att låta inskrivningsdomaren utfärda pantbrev. Utredningen betonar att dess förslag måste begränsas att avse enbart en teknisk justering. En materiellträttslig omprövning skulle stå i strid med direktiven för utredningen.

Den fråga som i första hand bör behandlas är enligt utredningens mening själva pantbrevsformen. En standardisering av panthandlingen är en given förutsättning för ett arrangemang med inskrivningsmyndigheten som utfärdare av handlingen och standardiseringen är enligt utredningens mening det mest väsentliga rationaliseringsmålet. I många sammanhang inställer sig behov av att genom en granskning av panthandlingen konstatera relevanta omständigheter, såsom storlek av ränta och kapital, omfattningen av den intecknade egendomen, effekten av inskrivningsdomarens beslut samt privata anteckningar på inteckningshandlingen. Det krävs klara och koncisa texter samt en överskådlig uppställning för att en snabb och pålitlig avläsning av dylika fakta skall främjas. Utredningen anser att det för närvarande brister betänkligt i dessa avseenden.

Konsekvenserna av en standardisering skulle emellertid, menar utredningen, inte bara bli tidsbesparing och större garanti för att granskningen ger ett tillförlitligt resultat. Fördelarna skulle också visa sig i ett bättre skydd mot förfalskningar. Detta gäller dock endast vid en reform, som förutom standardisering av pantbrevet innebär att detta utfärdas av inskrivningsdomaren.

Enligt utredningens mening skulle övergången till standardiserade pantbrev i viss mån också gynna övergången till en utsökningsordning enligt vilken exekution medges direkt på skuldebrev utan föregående domstolsavgörande. I all synnerhet borde detta kunna bli fallet, om pantbreven tillika utfärdades av inskrivningsmyndigheten.

De nyss redovisade argumenten för en standardisering har, anför utredningen, visserligen gett en antydan om att fördelarna med en bestämd pantbrevsmall skulle framträda allra bäst om standardiseringen kunde förbindas med ett arrangemang som innebär att pantbrevet förvandlas till en officiell, av inskrivningsmyndigheten utgiven handling. Men såvitt angår den centrala målsättningen för rationaliseringssträvandena — att åstadkomma en panthandling som möjliggör en snabb och säker granskning — är enligt utredningens mening valet mellan fastighetsägarpantbrev och inskrivningsdomarpantbrev i stort sett likgiltigt. Med hänsyn härtill är det i och för sig naturligt att föredra en stadardiseringsreform, som inte rub-

bar den traditionella ordningen med fastighetsägaren såsom utfärdare av panthandlingen. En på detta sätt begränsad reform skulle bli mindre ingripande och ej verka så störande på regelmönstret i beredningens förslag. Övergången till ett system med pantbrev utgivna av inskrivningsmyndigheten föranleder nämligen inte bara en mera vidlyftig omarbetning av lagtexten utan ställer också vissa särskilda problem. Utredningen syftar här för det första på frågan huruvida fastighetsägarens upprättande av pantbrevet getts någon rättsskapande effekt i beredningens förslag. Alternativet med inskrivningsdomaren som utfärdare av pantbrevet sägs inte kunna accepteras utan uppmärksamhet på om det skulle innebära någon förändring i detta avseende. För det andra kan detta alternativ vid första påseende tyckas oförenligt med det av lagberedningen uppbyggda systemet med fastighetsägaranteckningar (8: 6 andra stycket). Dessa anteckningar kunde vara en vital förutsättning för att regelsystemet skulle verka på det sätt lagberedningen avsett.

Nyssnämnda förhållanden föranleder utredningen att göra en utförlig analys av utfästelsebegreppet i lagberedningens panträttskonstruktion. I detta avseende må hänvisas till betänkandet (SOU 1963: 55 s. 280). Analysen utmynnar i det resultatet, att utfästelsehandlingen — det ointecknade pantbrevet — i princip inte har någon reell funktion utöver den att tjäna såsom en ansökningshandling. Härav drar utredningen den slutsatsen, att övergången till en anordning med inskrivningsdomaren som utfärdare av pantbrevet inte åstadkommer någon verklig förändring av fastighetsägarens roll i panträttsskapandet. Utredningen går emellertid ett steg längre genom att uttala, att lagberedningens ståndpunkt att panträtten grundas först i och med inskrivningen skulle framträda mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt fick komma till stånd i samma tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknades på ett sätt, som adekvat svarade mot den reella rättsliga betydelsen, alltså såsom en ansökningsåtgärd. Denna vinning av att överflytta pantbrevsutfärdandet på inskrivningsmyndigheten torde, anför utredningen, i själva verket böra ses som det allra tyngst vägande argumentet till förmån för en sådan reform.

I frågan huruvida ordningen med inskrivningsdomarpantbrev är förenlig med den möjlighet till fastighetsägaranteckningar, som lagberedningen velat införa, konstaterar utredningen att det är möjligt att bibehålla detta institut även vid övergång till ett system med inskrivningsdomaren såsom utfärdare av panthandlingen. Hänsynstagandet till dessa anteckningar anses därför inte behöva föranleda betänksamhet inför en sådan reform.

På grundval av det anförda föreslår jordabalksutredningen dels att pantbreven utformas enhetligt enligt ett standardmönster, som representerar en långt driven förenkling, dels att de utfärdas av inskrivningsdomaren.

Utredningen uppmärksammar även den situationen, att panträttsansökningen inte kan omedelbart bifallas utan förklaras vilande. Uppenbarligen måste även efter en sådan förklaring ett bevis utfärdas. Om och när ansök-

ningen fullföljs, bör sökanden ha att inge beviset om vilandeförklaringen. Bifalls ansökningen, makulerar inskrivningsmyndigheten beviset och utfärdar pantbrev i dess ställe.

Remissyttrandena. Jordabalksutredningens förslag att inteckningshandlingen — pantbrevet — skall utfärdas i standardiserad form av inskrivningsdomaren har i alldeles övervägande utsträckning tillstyrkts av remissinstanserna. Positiva uttalanden om förslaget har sålunda lämnats av *kammarkollegiet, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, bostadsstgrelsen, länsstyrelsen i Kronobergs län, länsstyrelsen i Jämtlands län, magistraten i Östersund, generalpoststyrelsen, bankföreningen, sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Sveriges allmänna hypoteksbank, stadshypotekskassan, bostadskreditkassan, landshypoteksombudsmansföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, jordbrukskasseförbundet, fastighetsägareförbundet, skogsägareföreningarnas riksförbund, häradshövdingeföreningen, stadsdomareföreningen, industrikredit, företagskredit* och *industriföreningen.*

Sparbanksföreningen anser för sin del att förslaget i allt väsentligt innefattar ett lämpligt tillgodoseende av kreditlivets krav på tydliga och lätt kontrollerade säkerhetshandlingar samt en smidig och säker procedur hos inskrivningsmyndigheten. Enligt föreningen är systemet med pantbrev, som utfärdas av inskrivningsdomaren, en väsentlig förbättring av lagberedningens förslag.

Landshypoteksombudsmansföreningen diskuterar för- och nackdelar med förslaget mera ingående. Föreningen uttalar sålunda bl. a.

Förslaget med inskrivningsdomarpantbrev får bl. a. bedömas ur den synvinkeln, att det även för sökandena är en angelägenhet av stor vikt, att inskrivningsdomarens arbetsbörda ej onödigtvis betungas, varigenom bl. a. större förutsättningar för acceptabla expeditionstider skapas. Det kan möjligen förefalla diskutabelt, om arbetet för inskrivningsdomaren blir enklare och mindre tids- och arbetskrävande med det av JBU tänkta systemet. Ytterligare en handling — panträttsansökningshandlingen — införes i förfarandet och inskrivningsdomaren får sålunda att kollationera denna handling mot såväl fastighetsboken som pantbrevet. För denne synes detta komma att medföra en viss ökning av arbetet. Å andra sidan uppstår för fastighetsägaren en lättnad när en och samma ansökningshandling avser flera pantbrev. Man kan dock ej helt bortse från att arbetet och besväret med pantbrevens utskrivande härvid överföres från fastighetsägaren till inskrivningsdomaren. — I sammanhanget kan också pekas på det merarbete, som jordabalksutredningens förslag innebär för inskrivningsdomaren när denne efter sammanställning har att förse pantbrevet med ägaranteckning.

Om man alltså torde ha att räkna med att ett visst merarbete uppstår hos inskrivningsdomaren, får man häremot väga de med standardiserade inskrivningsdomarpantbrev förenade fördelarna. En av de i första hand framträdande fördelarna vinnes genom att pantbrevet kan utformas på ett betydligt enklare och överskådligare sätt än vad som är möjligt i fråga om fastighetsägarpantbreven. Inskrivningsdomarpantbreven skulle sålunda ej behöva belastas med underskrifter av fastighetsägaren, äkta makar och vitt-

nen, något som ju ej heller med de nya pantbrevens tilltänkta karaktär är erforderligt för deras framtida funktion. Vidare kan man påräkna att erhålla pantbrev utan rättelser och tillägg i motsats till nuvarande förhållanden, där sådana ändringar tyvärr är vanligt förekommande. Handhavandet och granskningen av pantbrevshandlingen skulle sålunda i ett system med standardiserade inskrivningsdomarpantbrev i hög grad underlättas, vilket framstår som en beaktansvärd vinst. Denna vinst skulle på längre sikt i ökad mån komma inte enbart kreditgivare och enskilda till godo utan även inskrivningsmyndigheten, varigenom systemets tidigare antydda negativa verkningar för denna kan förmodas komma att reduceras.

Man torde också ha skäl räkna med att förfalskningsrisken skulle bli något mindre med den av jordabalksutredningen tänkta ordningen. Genom ett betryggande förvar hos inskrivningsdomaren av de tryckta pantbrevsformulären, genom löpande tryckta och registrerade nummer på desamma och genom ev. andra åtgärder skulle risken för förfalskade panträttshandlingar i marknaden kunna avsevärt reduceras. Emellertid måste samtidigt beaktas att förfalskningsriskerna överflyttas från pantbrevet till panträttsansökningshandlingen.

Föreningen uttalar avslutningsvis att den enhälligt ansett sig böra tillstyrka utredningens förslag i fråga om utfärdande av pantbrev. En förutsättning för enhälligheten sägs dock ha varit, att systemet med inskrivningsdomarpantbrev inte lägger hinder i vägen för tillskapande av s. k. interregionala gemensamma panträtter dvs. panträtter som besvärar fastigheter i flera domsagor eller motsvarande. Även *lantbruksförbundets* tillstyrkande yttrande är avgett under den bestämda förutsättningen att interregionala gemensamma panträtter inte omöjliggörs genom den föreslagna ordningen för pantbrevsutfärdandet.

Tre remissinstanser, *Svea hovrätt, länsstyrelsen i Stockholms län* och den nu verkande *lagberedningen,* avstyrker förslaget om inskrivningsdomarpantbrev.

Svea hovrätt finner det angeläget att alla möjligheter till rationaliseringar inom inskrivningsväsendet tillvaratas. Systemet med inskrivningsdomarpantbrev skulle emellertid enligt hovrätten tynga arbetet på inskrivningsavdelningarna. En övergång till dubbla handlingar — ansökningshandling och pantbrev — skulle sålunda medföra merarbete och olägenheter i skilda avseenden vid aktbildning och förvaring. Vidare skulle det föreslagna systemet enligt hovrätten innebära ytterligare en risk för fel, eftersom ansökningshandlingens uppgifter måste överföras inte bara till fastighetsboken utan också till pantbrevet.

Hovrätten anser också att införandet av en särskild ansökningshandling medfört vissa svårigheter vid utformningen av lagreglerna och verkat tyngande på stadgandena i 8 och 26 kap. (motsvarande 6 och 22 kap. i departementsförslaget). Enligt hovrätten är det naturligt att fastighetsägaren spelar en dominerande roll och att inskrivningsdomarens uppgift i huvudsak är av granskande och registrerande natur.

Lagberedningen anser att förslaget om att inskrivningsdomaren skall utfärda pantbrevet — i motsats till vad utredningen uttalat — får konsekvenser i materiellt hänseende och anför bl. a. följande.

Till en början må framhållas, att förslaget ingriper på skuldebrevslagens område — med dess omsorgsfullt utmejslade regelsystem — på ett sätt som är svårt att överblicka. Inteckningshandlingen är ju nu ett privat dokument som faller under skuldebrevslagen. Även lagberedningens pantbrev baseras på ett privat dokument. Inskrivningsdomarens pantbrev enligt utredningens förslag faller däremot principiellt utanför lagen, med allt som det innebär. Det har därför varit nödvändigt att intaga sådana bestämmelser i förslaget som 8 kap. 10 § (jfr även 22 kap. 4 §) som dock ej löser frågan i hela dess vidd. Konsekvenserna därav är ej belysta. Det är icke heller utrett vad som skall gälla om dödning av det nya dokumentet som skulle tillkomma i form av inskrivningsdomarens pantbrev. 1927 års lag kan ju icke utan vidare bli tillämplig. Det frågas även, om oåterkallelig panträttsansökningshandling som förkommit skall kunna dödas.

Beredningen vill erinra om att skuldebrevslagen tillkommit på nordisk basis och utgör en ytterst värdefull produkt av det nordiska samarbetet på obligationsrättens område. I Danmark, Finland och Norge finns icke någon motsvarighet till det nu förordade systemet med offentliga pantbrev. Hänsyn till rättslikheten inom Norden talar därför i hög grad mot förslagets genomförande.

Vid nordiska överläggningar på utsökningsrättens område har diskuterats, i vad mån man kunde medge omedelbar verkställighet på skuldebrev. Utredningen har antytt, att förslaget skulle underlätta införandet av exekutiv verkan av skuldebrev o. l. Enligt beredningens mening är förslaget utan betydelse i denna del. Omedelbart exekutivt förfarande kan lika väl inledas med stöd av inteckningshandling enligt den tidigare lagberedningens förslag som med åberopande av pantbrev enligt jordabalksutredningens system.

Utom jämförelsen med nordisk rätt vill beredningen framhålla, att förfarandet vid fastighetsinteckning enligt förslaget skulle komma att skilja sig från förfarandet vid inteckning av annat slag — i fartyg, luftfartyg, oljelager, jordbruksinventarier och vanlig förlagsegendom. Det synes uppenbart olämpligt att ha skilda förfaranden, och beredningen kan ej se, att några fördelar skulle vinnas med att införa den föreslagna ordningen över hela området. Pantbrev kan det f. ö. ej bli fråga om beträffande förlagsinteckning o. l. så länge inteckningen endast medför förmånsrätt. Förslaget skulle, om ej hela fältet överses samtidigt, vålla en i sakligt hänseende förvillande ordning. Vidare skulle förslaget vålla redaktionella svårigheter i alla sammanhang där man f. n. har gemensamma regler för intecknade fordringshandlingar av olika slag, såsom — förutom skuldebrevslagen — 1927 års lag om dödande av förkommen handling, konkurslagen o. s. v. Vidare måste man i författningar och tillämpningen under lång tid framåt laborera med två olika system på det område där reformen till äventyrs blir genomförd, nämligen den äldre och den nya ordningen.

Utredningen har ansett, att förslaget skulle minska risken för förfalskning. Lagberedningen är ej övertygad härom, och frågan bör måhända prövas av kriminalteknisk expertis.

I fortsättningen gör beredningen vissa påpekanden beträffande vilande panträttsansökningar. Sådana är enligt beredningen inte ovanliga f. n. och

de kommer också framdeles att finnas till sådant antal att de ej kan negligeras. Det praktiska livet kräver tillmötesgående på denna punkt, sägs det. Det av utredningen tänkta ansökningsbeviset anses föga lämpligt. Beredningen finner det bl. a. oklart vad dokumentet får för karaktär. Eftersom panträttsansökningar kan bli vilande under avsevärd tid, anser beredningen också otillfredsställande att man under den tiden skall sakna regler för verkningarna av överlåtelse m. m. Om belåning av vilande panträttsansökningar skall kunna ske måste det också finnas möjlighet att hindra återkallelse av ansökan som fastighetsägaren ingett. Dessutom ställs frågan om det finns eller skall finnas möjlighet att döda ansökningsbeviset, om det förkommit. Beredningen påpekar vidare att det är realistiskt att såsom i beredningens förslag tala om pantutfästelse. Fastighetsägarens åtgärd i och för sig är ingalunda utan rättsverkningar innan inteckning söks eller beviljas. Han gör genom inteckningsmedgivandet en upplåtelse, enligt vilken mottagaren har rätt att få panträtt i egendomen.

Departementschefen. Såsom framgått av den förut lämnade redogörelsen bygger lagberedningens förslag på det nu gällande systemet att fastighetsägaren upprättar panthandlingen, som därefter intecknas i fastighetsboken enligt beslut av inskrivningsdomaren. Jordabalksutredningen har däremot föreslagit, att inskrivningsdomaren själv skall på ansökan av fastighetsägaren utfärda inteckningshandlingen enligt särskilt formulär.

Detta reformförslag har mött ett starkt gensvar hos remissinstanserna, särskilt hos dem, som företräder de institutionella kreditgivarnas intresse. Från några håll — särskilt den nuvarande lagberedningen och Svea hovrätt — har emellertid invändningar riktats mot förslaget från skilda utgångspunkter. I mycket stor utsträckning blir emellertid argumenten för och emot arrangemanget med inskrivningsdomaren som utfärdare av inteckningshandlingen inte alls tillämpliga eller i vart fall får de ett helt annat innehåll när handlingen ges den materiella innebörd som följer av departementsförslaget. I det följande skall de viktigare argumenten något belysas mot denna förändrade bakgrund.

Jordabalksutredningen har såsom det tyngst vägande argumentet för reformen åberopat följande. Det av fastighetsägaren utfärdade utfästelsedokument som lagberedningen tänkt sig skulle inte ha annan reell funktion än att tjäna såsom en ansökningshandling. Själva utfästelsen skulle nämligen i princip sakna rättsverkningar, eftersom panträtten kommer till stånd först genom inteckningen. Denna ståndpunkt, som bygger på en ingående analys av utfästelsebegreppet i beredningens förslag, skulle enligt jordabalksutredningen »framträda i allo mera klar och konsekvent, om pantbrev och panträtt komme till i exakt samma tidsmoment och om fastighetsägarens medverkan i skeendet betecknades på ett sätt, som adekvat svarade mot den reella rättsliga betydelsen, alltså såsom en ansökningsåtgärd». Denna uppfattning

har kritiserats och det har gjorts gällande att pantutfästelsen dock får anses grundlägga rättsverkningar mellan fastighetsägaren och den borgenär, som innan inteckning skett i behörig ordning får utfästelsen i sin hand. Enligt denna mening blir fastighetsägaren genom överlämnandet av utfästelsen förpliktad att medge inteckningsrätt i egendomen.

I ett system, där innehavet av en isolerad inteckningshandling principiellt inte ger upphov till betalningsanspråk mot fastighetsägaren, får den nu redovisade meningsskiljaktigheten inte någon aktualitet. Fastighetsägarens medgivande till borgenären att denne under vissa förutsättningar får ta fastighetens ekonomiska värde i anspråk — själva pantförskrivningen — måste nämligen i detta system ske genom en från inteckningsansökan eller pantbrev skild rättshandling. I det nya systemet blir fastighetsägarens roll vid tillkomsten av inteckningshandlingen och den därpå grundade inteckningsrätten otvivelaktigt endast sökandens. Jordabalksutredningens huvudargument för att låta inskrivningsdomaren utfärda inteckningshandlingen blir alltså fullt ut tillämpligt med avseende på det nya systemet och utgör enligt min mening ett ej betydelselöst skäl för en reform i den av jordabalksutredningen föreslagna riktningen.

I diskussionen har inskrivningsdomarpantbrevets betydelse från standardiseringssynpunkt tilldragit sig stor uppmärksamhet och från många håll tillmätts avgörande vikt vid ställningstagandet till den föreslagna reformen. En inteckningshandling med den form jag funnit vara att föredra behöver, om den utfärdats av inskrivningsdomaren, bara innehålla följande individuella moment, nämligen kapitalbelopp, fastighetsbeteckning, datum och nummer för inteckningen och underskrift av inskrivningsdomaren. En sådan inteckningshandling skulle otvivelaktigt bli mycket lätthanterlig. En av fastighetsägaren utfärdad inteckningshandling, som tillika skulle tjäna som ansökan, måste innehålla också andra uppgifter, såsom fastighetsägarens och vittnenas samt i förekommande fall fastighetsägarens makes namnteckningar, vilka efter inteckningen inte har någon funktion att fylla. Den fördel som uppnås därigenom att inskrivningsdomarpantbrevet ej behöver inrymma andra uppgifter än sådana som äger omedelbar relevans måste tillmätas stor betydelse.

Under remissbehandlingen har gjorts gällande, att systemet med inskrivningsdomarpantbrev skulle tynga arbetet hos inskrivningsmyndigheterna. När det gäller den nya formen för inteckninghandlingen, har denna invändning enligt min mening inte längre någon bärkraft. För det första skulle inskrivningsmyndighetens personal såsom enda extra arbetsuppgift få att överföra kapitalbelopp och fastighetsbeteckning från ansökan till inteckningshandling. I övrigt skulle rutinen bli i huvudsak densamma som om fastighetsägaren själv haft att upprätta inteckningshandlingen. Den nuvarande arbetsuppgiften för inskrivningsdomaren att förse inteckningshandlingen med bevis om intecknandet och att underteckna beviset ersätts med

åliggandet att underteckna pantbrevet. I detta sammanhang bör också framhållas, att det nya systemet erbjuder den väsentliga fördelen i förhållande till jordabalksutredningens förslag, att de i detta förslag betydelsefulla fastighetsägaranteckningarna nu helt kan avskaffas. Genom den synnerligen långt drivna standardiseringen av inteckningshandlingens och därmed också ansökningens innehåll bör det vidare vara möjligt att nå mycket långt i rationalisering av det rena kontorsarbetet. Fördelarna vid handhavandet och granskningen av inteckningshandlingar i ett system, där dessa är maximalt standardiserade, kommer för övrigt inte endast kreditinrättningarna till godo utan självfallet också inskrivningsmyndigheterna. Inte minst med hänsyn härtill finner jag det vara angeläget även från inskrivningsdomarsynpunkt med en övergång till inteckningshandlingar, som upprättas av inskrivningsdomaren.

Vad angår risken för förfalskning har delade meningar gjort sig gällande rörande den inverkan övergången till inteckningshandlingar, som upprättas av inskrivningsdomaren, kommer att få. Ett system, i vilket den som vill rikta anspråk mot fastighetsägaren måste förete såväl en av myndighet utfärdad handling som ett bevis i form av exempelvis omslagsrevers till stöd för att han äger göra fordringen gällande, innebär uppenbarligen ett mycket gott skydd mot obehöriga förfoganden såsom exempelvis förfalskning. I detta avseende torde alltså en ordning med inskrivningsdomaren som utfärdare av inteckningshandlingen innebära en viss fördel.

Den nuvarande lagberedningen har ingående behandlat frågan hur en ändring i formen för inteckningshandlingens utfärdande kommer att inverka på dennas förhållande till skuldebrevslagen och riktar från utgångspunkter av detta slag stark kritik mot utredningsförslaget. En sådan kritik kommer emellertid inte att drabba ett system, där inteckningshandlingen ej längre utgör något löpande värdepapper som uppbär betalningsskyldighet. Skuldebrevslagen kommer inte att i något avseende bli direkt tillämplig vare sig på ansökan om inteckning eller på själva inteckningshandlingen. I stället blir det rättsregler rörande panträtt i lös egendom som i stor utsträckning kommer att få supplera den nya jordabalkens panträttsbestämmelser.

Sammanfattningsvis vill jag uttala, att genom den utformning som inteckningshandlingen getts i departementsförslaget de invändningar, som riktats mot förslaget att tillägga inskrivningsdomaren uppgiften att utfärda inteckningshandlingen, inte längre har någon slagkraft, medan däremot skälen för reformen vunnit i styrka. Jag vill därför med tillmötesgående av den mycket starka remissopinionen förorda att förslaget om att inteckningshandlingen skall utfärdas av inskrivningsdomaren genomförs.

Panträttsbegreppet

I svenskt lagspråk har sedan gammalt uttrycket panträtt använts för att beteckna en särskild typ av säkerhetsrätt till förmån för fordran. Syftet med panträtten är att ge borgenären realsäkerhet för hans anspråk på betalning för fordringen. Panträtten riktar sig mot viss sak, panten. I panträtten torde som regel inläggas tre moment av betydelse för borgenärens rättsställning. För det första brukar panträtt innebära att borgenären, när hans fordran inte betalas, kan få panten försåld och få uppbära betalning ur köpeskillingen. I panträtten ligger för det andra att borgenärens anspråk inte kan göras om intet genom att pantens ägare förfogar över egendomen. Detta är det sakrättsliga momentet. För det tredje medför panträtten visst företräde till betalning, om flera borgenärer riktar anspråk mot panten (förmånsrätten). I den nu antydda meningen förekommer panträttsbegreppet exempelvis i sjölagen den 12 juni 1891 (nr 35 s. 1), lagen den 18 april 1914 (nr 45) om kommission, handelsagentur och handelsresande, lagen den 20 juni 1924 (nr 298) om viss panträtt i spannmål och lagen den 21 maj 1931 (nr 110) om upplagshus och upplagsbevis. I samtliga dessa lagar är det emellertid fråga om panträtt i lös egendom.

Beträffande fastighetspanträtten bör först framhållas att IF inte använder begreppet panträtt. I 1 § talas visserligen om att fast egendom kan utgöra pant för fordran. Den på inteckning grundade rätten att ta fastigheten i anspråk betecknas emellertid inte som panträtt. I stället förekommer någon gång uttrycket inteckningsrätt (se exempelvis 21 § IF).

Lagberedningen använder panträttsbegreppet i en särskild mening, som inte sammanfaller med den innebörd begreppet har i de nyssnämnda lagarna. Panträtten i beredningens förslag sägs innebära en betalningsskyldighet, som åvilar fastigheten och som kommer till stånd genom inskrivning. Det intecknade pantbrevet är bärare av denna betalningsskyldighet. En borgenär kan komma i åtnjutande av panträtten antingen genom att pantbrevet överlåts eller genom pantsättning.

Enligt departementsförslaget innebär inteckning i fast egendom inte — till skillnad från vad som gäller enligt beredningens förslag och även enligt IF — att någon betalningsskyldighet läggs på fastigheten. Inteckningen ger i stället upphov till en säkerhetsrätt. Denna kan utnyttjas av fastighetsägaren genom att han överlämnar inteckningshandlingen till en borgenär som säkerhet för dennes fordran. Den med säkerhet utrustade fordringen grundar sedan rätt till betalning ur fastigheten. Lämpligen bör begreppet panträtt användas för att beteckna ifrågavarande säkerhetsrätt. Härigenom kommer innebörden av panträttsbegreppet i jordabalken att mycket nära överensstämma med den betydelse begreppet annars som regel har i lagspråket. Innebörden av att en fastighetsägare upplåter panträtt i sin fastighet till säkerhet för fordran blir att fordringshavaren vid utebliven betal-

ning äger utfå fordringsbeloppet ur fastigheten med det företräde som inteckningen medför (se 3 §). Inteckningshandlingen, vilken i viss mening kommer att utgöra en verklig pant, bör lämpligen betecknas pantbrev. Liksom för närvarande bör inskrivningsåtgärden kallas inteckning. Genom införandet av pantbrevsbeteckningen försvinner den nu rådande dubbeltydigheten hos uttrycket inteckning.

Vissa ytterligare frågor i anslutning till innehållet i 6 kap.

Gränsdragningen mellan 6 och 22 kap. Såsom närmare berörts i inledningen till denna remiss har lagberedningen i fråga om jordabalksförslagets uppställning eftersträvat att särskilja de materiella rättsreglerna från de bestämmelser som reglerar inskrivningsförfarandet, vilka väsentligen är av organisatorisk och processuell karaktär. Stadganden av det senare slaget har därför hänförts till en andra avdelning i balken under huvudrubriken »Om inskrivningsväsendet». En sådan uppdelning är emellertid inte lika naturlig för panträttens del som i fråga om flertalet andra begränsade sakrätter. Detta sammanhänger med att panträtten för sin uppkomst är beroende av inskrivning. Regler, som anger panträttens struktur, hör intimt ihop med rent inskrivningsrättsliga föreskrifter men kan svårligen särskiljas från de materiella bestämmelserna. I 1909 års jordabalksförslag upptogs också samtliga panträttsbestämmelser i det inskrivningsrättsliga sammanhanget. Jag delar emellertid lagberedningens uppfattning att lagverket vinner i systematiskt hänseende och i överskådlighet om även beträffande panträtten vissa rättsregler av huvudsakligen materiell natur särskiljs från de stadganden som reglerar inskrivningsförfarandet, låt vara att någon fullt klar och logisk gräns mellan de två kategorierna av bestämmelser inte kan genomföras.

För panträttsbestämmelserna i 1960 års jordabalksförslag är från förevarande synpunkt karakteristiskt att fastighetsägaren utfärdar pantbrevet och att detta innehåller en förskrivning om betalning ur den fasta egendomen av visst penningbelopp. Med en sådan ordning torde det vara ofrånkomligt att till den kategori bestämmelser, som innehåller stadganden av företrädesvis materiell natur hänföra inte endast erforderliga föreskrifter om pantbrevets innehåll och om dess utfärdande utan också de grundläggande reglerna om föremålet för panträtt. Bestämmelser med detta innehåll upptas också i de fem första paragraferna i 8 kap. i 1960 års förslag.

Med den av jordabalksutredningen föreslagna ordningen enligt vilken inskrivningsdomaren har att utfärda pantbrevet kommer frågan om gränsen mellan panträttsbestämmelser och inskrivningsbestämmelser i ett annat läge. Jordabalksutredningens överväganden rörande dispositionen av lag-

stoffet synes emellertid ha inskränkt sig till frågan huruvida det alltjämt är motiverat att över huvud taget upprätthålla åtskillnaden mellan materiella och inskrivningsmässiga bestämmelser (se SOU 1963: 55 s. 354). Frågan om en ändrad gränsdragning mellan kapitlen har ej berörts av utredningen.

Eftersom redan den ändrade panträttsstrukturen föranleder betydande ingrepp i förslaget till lagtext anser jag motiverat att — med fasthållande av grundprincipen i den av beredningen valda dispositionen — i vissa delar ompröva fördelningen av lagmaterialet på panträttskapitlet och på det kapitel i balkens andra avdelning, som innehåller motsvarande inskrivningsbestämmelser.

Beträffande först föreskrifterna om pantbrevets innehåll (8: 5 och 6 första stycket i utredningens förslag) framstår dessa i ett system med inskrivningsdomaren som utfärdare av pantbrevet närmast som handlingsregler för denne. Sådana regler har logiskt sin plats bland övriga inskrivningsbestämmelser. Också reglerna om upprättande av ansökan om pantbrev (8: 1 och 4 i utredningsförslaget) får enligt min mening en naturlig plats i balkens andra avdelning. Beträffande bestämmelserna om föremålet för panträtt — jag syftar på de stadganden, som med vissa undantag förbjuder inteckning i område eller andel av fastighet (8: 2 i utredningsförslaget) och som anger förutsättningarna för gemensam inteckning (8: 3 i samma förslag) — kan vissa skäl åberopas för att hänföra dem till panträttskapitlet. Om reglerna angående upprättande av ansökan hänförs till inskrivningskapitlet vinner man dock i överskådlighet på att flytta även bestämmelserna om föremålet för inteckning. Den nu skisserade ändringen har genomförts i departementsförslaget.

Tyngdpunkten i 6 kap. i departementsförslaget kommer att utgöras av bestämmelserna om panträttens struktur och närmare innebörd (1—9 §§). I jordabalksförslagen hänförs emellertid också vissa stadganden om intecknings och pantbrevs giltighet till panträttskapitlet. Utredningsförslaget tar i samma kapitel upp också vissa för gemensam inteckning speciella bestämmelser om bl. a. ansvarsfördelningen mellan fastigheterna och förändring i denna. Reglerna om intecknings och pantbrevs giltighet och om gemensam inteckning är relativt artskilda från de förstnämnda panträttsbestämmelserna och har därför inte någon naturlig plats i 6 kap. Eftersom de inte kan hänföras till inskrivningsbestämmelserna har de dock även i departementsförslaget hänförts till panträttskapitlet (10—19 §§).

Paragrafer i beredningens och utredningens förslag som saknar motsvarighet i departementsförslaget. Genom panträttens ändrade utformning kommer flera stadganden i jordabalksförslagens panträttskapitel att sakna varje motsvarighet i departementsförslaget. Detta gäller dels vissa delar av de lagrum i kapitlet som avser pantbrevets innehåll (8: 4 och 5 i beredningens

förslag och 8: 5 i utredningsförslaget), dels stadgandet angående personligt betalningsansvar och s. k. fastighetsägaranteckningar (8: 6 i båda förslagen), dels de bestämmelser som hänför pantbrev under vissa regler i skuldebrevslagen (8: 10 i båda förslagen), dels bestämmelsen med förbud mot att skilja pantbrev och omslagsrevers åt (8:12 i båda förslagen).

Utredningens förslag upptar i 8: 4 tredje stycket en föreskrift om förbud mot återkallelse av ansökan om pantbrev. Som närmare utvecklas i annat sammanhang (se 22 kap.) har denna regel inte någon motsvarighet i departementsförslaget. I detta förekommer inte heller några bestämmelser, som svarar mot reglerna i 8: 7 i jordabalksförslagen om verkan av att fastighetsägaren blivit försatt i konkurs.

I 8: 13 i förslagen förekommer bestämmelser om vilken förfallotid som skall gälla för borgenären och fastighetsägaren, när pantbrevet lämnats som säkerhet för fordran. Bestämmelserna går ut på att parterna skall vara bundna av fordringens förfallotid, oavsett den förfallotid som gäller för pantbrevet. Bundenheten utsträcks även till ny ägare av fastigheten, under förutsättning att fordringen grundas på skuldebrev. Enligt beredningens förslag krävs dessutom anteckning i fastighetsboken för att den nye ägaren inte skall få åberopa sig på pantbrevets förfallotid.

Saken kommer i ett annat läge, när pantbrevet inte skall vara bärare av något betalningsanspråk med viss förfallotid, utan betalningsrätten helt skall bestämmas av fordringen. Om ingenting anges i lagen blir självfallet parterna i fordringsförhållandet liksom fastighetsägaren, om denne inte är gäldenär, bundna av fordringens förfallotid såsom fallet i princip är i fråga om panträtt i lös egendom. Man har alltså att ställa sig frågan om på förevarande rättsområde någon skyddsregel behövs för att begränsa parters möjlighet att avtala om förfallotid. En sådan regel skulle närmast skydda den som förvärvar en av panträtt besvärad fastighet.

Jordabalksutredningens förslag, som innebär att fordringens förfallotid blir gällande så snart fordringen grundar sig på skuldebrev, har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Jag kan inte se något påtagligt skäl, varför inte den av utredningen framförda principen skulle kunna få gälla generellt. Den som inlåter sig på förvärv av fast egendom får med en sådan reglering ta reda på vilka förfallotider som gäller för de fordringar, för vilka egendomen svarar. Jag har med hänsyn till det anförda inte ansett mig böra i departementsförslaget ta upp någon motsvarighet till 8: 13 i beredningens och utredningens förslag.

Gäldenären i ett fordringsförhållande med säkerhet i fast egendom blir inte befriad från sitt personliga betalningsansvar för fordringen enbart genom att överlåta fastigheten och detta även om förvärvaren i förhållande till gäldenären skulle åta sig att personligen svara för fordringen. I princip blir gäldenären löst från sitt ansvar bara om borgenären medger sådan befrielse. I IF förekommer vissa regler som tar sikte på den nu diskuterade

situationen. I 28 § finns sålunda en bestämmelse som innehåller att gäldenären blir fri från sitt betalningsansvar om inteckningshavaren vid överlåtelse av fastigheten låter nye ägaren på inteckningshandlingen teckna förbindelse, varigenom denne övertar skulden. Bestämmelsen är dispositiv samt gäller endast det personliga betalningsansvaret på grund av inteckningshandlingen och inte ansvaret enligt omslagsrevers.

I 30 § IF behandlas en i viss mån likartad situation. Om en inteckningshavare vid exekutiv auktion inte begagnar sig av sin rätt att uppbära kontant betalning ur köpeskillingen utan i stället låter beloppet innestå i fastigheten, anses han enligt nämnda lagrum ha uppgett den personliga fordringen mot förre ägaren. Även i detta fall är det fråga om det personliga betalningsansvaret enligt inteckningshandlingen.

Beredningen framhåller att dess förslag att panträtten skall vara frigjord från det personliga betalningsansvaret medför att den nuvarande grunden för en särskild reglering av förhållandet mellan panträtt och personlig fordran förfaller. De skäl som ligger till grund för bestämmelsen torde dock enligt beredningens mening i samma mån gälla borgenärs fordran på grund av omslagsrevers eller annat rättsförhållande som medför betalningsskyldighet för förre ägaren. Beredningen tar därför i 8: 24 upp regler av samma slag som 28 och 30 §§ IF men med inriktning på det bakomliggande fordringsförhållandet. I utredningens förslag förekommer motsvarande bestämmelse i 8: 22.

Under remissbehandlingen har den föreslagna regleringen mött viss kritik. Svea hovrätt och försäkringsbolagens riksförbund har sålunda framhållit, att bestämmelsen knappast har sin rätta plats i jordabalken sedan panträtten frigjorts från den personliga betalningsutfästelsen. Enligt hovrättens mening innehåller bestämmelsen för övrigt inte något som ej framgår redan av allmänna rättsregler.

De anförda synpunkterna har enligt min mening fog för sig. Något starkt skäl föreligger inte för att i fråga om fastighetspanträtten avvika från de rättsgrundsatser som i allmänhet gäller beträffande gäldsansvaret i sådana fall då pantförskriven egendom byter ägare. Denna större fråga bör uppenbarligen inte behandlas i jordabalken.

Vad särskilt gäller bestämmelsen i 30 § IF angående inverkan av exekutiv auktion på det personliga betalningsansvaret gäller bestämmelsen endast inteckningar som faller utom lägsta budet. Beträffande inteckningar inom lägsta budet kvarstår den personliga betalningsskyldigheten liksom tidigare och detta oavsett om borgenären haft rätt att få betalning men avstått därifrån. Genom bestämmelserna i 14 § i departementsförslaget kommer skillnaden i den exekutiva auktionens verkan på inteckning som ligger inom och utom lägsta budet att bortfalla. Detta förhållande utgör ett särskilt skäl till att inte ta upp någon motsvarighet till 30 § IF i departementsförslaget.

På grund av vad sålunda anförts förekommer inte i departementsförslaget någon motsvarighet till 8: 24 resp. 8: 22 i förslagen.

I 8: 26 i beredningens förslag och 8: 24 i utredningsförslaget upptas vissa bestämmelser för sådana fall, när pantbrev kommer till stånd utan fastighetsägarens medverkan. Härmed åsyftas i förslagen utbrytning av ägarhypotek till förmån för borgenär i samband med utmätning eller konkurs. Ett motsvarande fall föreligger enligt lagen den 8 april 1927 (nr 79) om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår på grund av brandförsäkringsavtal. F. n. skall enligt denna lag länsstyrelsen i visst fall utfärda inteckningshandling, vilken skall tillkomma försäkringsgivaren. Enligt förslagen skall pantbrev vidare kunna komma till stånd utan fastighetsägarens medverkan i det fall som behandlas i 4: 27. Detta lagrum ger enligt förslaget köparen rätt till tvångsinteckning till säkerhet för återbäringen av köpeskilling vid hävande och återgång av köp eller byte. Slutligen skall pantbrev enligt beredningens förslag kunna utfärdas av inskrivningsdomaren utan fastighetsägarens medverkan i samband med delning av intecknad fastighet eller sammanläggning av denna med annan fastighet eller vid bildande av bruksenhet (30: 15 och 16 i beredningens förslag). Av de nu redovisade fallen kommer enligt departementsförslaget — med hänsyn till panträttens konstruktion och till att rätten till tvångsinteckning enligt 4: 27 inte medtagits i departementsförslaget — endast det som följer av 1927 års lag att ha aktualitet i fortsättningen. Jag finner inte anledning att i detta sammanhang ta ställning till vilka ändringar i nämnda lag, som bör genomföras med anledning av den ändrade utformningen av panträtten. Det blir emellertid under alla förhållanden onödigt med regler motsvarande 8:24 och 26 i förslagen.

Bestämmelsen i 8: 25 i utredningsförslaget om panträtt i järnväg har fått utgå. Frågan om inteckning i järnvägsfastighet har nämligen ansetts vara av sådan beskaffenhet att den lämpligen bör behandlas i samband med följdlagstiftningen.

Gemensam inteckning

Såsom redan förut berörts mötte lagberedningens förslag att avskaffa de gemensamma inteckningarna och att som en ersättning införa institutet registrerad bruksenhet mycket skarp kritik under remissbehandlingen av 1960 års jordabalksförslag. Det ansågs mot bakgrunden härav motiverat att även i fortsättningen bibehålla möjligheten att bevilja gemensam inteckning. Eftersom förbudet mot sådana inteckningar starkt präglade beredningens jordabalksförslag krävde ett bevarande av systemet med gemensamma inteckningar en relativt omfattande omarbetning av förslaget. Därtill kommer, såsom remissinstanserna betonade, att nuvarande regler om gemensamma inteckningar borde moderniseras och förenklas, om rättsinstitutet skulle bibehållas. Jordabalksutredningen, som anförtroddes uppdraget att överse beredningens förslag, hade således inte bara att ur detta utmönstra förbudet mot gemensamma inteckningar och de regelanordningar,

som betingats av detta förbud, utan också att omarbeta reglerna i IF (32—37 §§) om sådana inteckningar.

De reformförslag vari utredningens överväganden utmynnade berör med den i departementsförslaget valda dispositionen inte i första hand detta kapitel. Jag skall likväl redan här översiktligt ta upp utredningens överväganden. Skälet härtill är att de för gemensam inteckning grundläggande bestämmelserna om ansvarsfördelningen mellan berörda fastigheter återfinns i detta kapitel.

Jordabalksutredningen deklarerar inledningsvis på närmare anförda skäl att en förenkling av reglerna om gemensam inteckning i första hand bör innefatta åtgärder, som reducerar de exekutionsrättsliga svårigheterna. Den avgörande effekten i detta hänseende kan dock enligt utredningens mening nås genom reformer på det civilrättsliga planet. Utredningen föreslår i denna del åtgärder, som är inriktade dels på att i möjligaste mån reservera institutet gemensam inteckning för sådana situationer, där det verkligen har en faktisk funktion att fylla, dels på att främja homogeniteten hos de fastighetskomplex, vari gemensam inteckning dock kommer att finnas. Motivet för åtgärder av det senare slaget är att det är särintressen i gemensamt intecknade fastigheter, som i hög grad komplicerar de exekutiva auktionerna.

Utredningen föreslår i nyssnämnda hänseenden följande åtgärder. För det första skall gemensam inteckning kunna beviljas endast om de berörda fastigheterna är i samma ägares hand. Vidare uppställs förbud mot att meddela särinteckning i fastighet, som ingår i ett komplex av sammintecknade fastigheter, eller i ideell andel av fastighet. Till denna kategori av åtgärder hör också förslag om en modernisering av reglerna angående uppdelning av gegemensam inteckning och om förenkling av relaxationsreglerna, när det gäller gatumark.

Vidare föreslår utredningen reformer, som är direkt inriktade på att underlätta handhavandet av gemensam inteckning. Sådan inteckning skall sålunda inte få meddelas i fastigheter, som är belägna inom skilda domkretsar. Vidare föreslås regler, som innebär att betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition ej skall uppstå i vidare mån än som åsyftas med inteckningsåtgärden och direkt kan utläsas av pantbrev och gravationsbevis.

Slutligen framför utredningen vissa uppslag till reformer beträffande utsökningslagens regler för försäljningsförfarandet samt i fråga om stämpelbeläggning.

Utredningens sätt att angripa problemet med att modernisera och förenkla reglerna rörande de gemensamma inteckningarna har i huvudsak lämnats utan erinran under remissbehandlingen av utredningsförslaget. Endast lantmäteristyrelsen framför vissa avvikande synpunkter. Styrelsen ansluter sig visserligen i stort sett till den lösning, som jordabalksutredningen före-

slår, men anser att man bör gå ett steg längre i strävandena att reservera gemensam inteckning till fall av verklig intressebindning mellan fastigheterna. Styrelsen framkastar därför tanken att den som vill utnyttja två eller flera fastigheter för gemensam inteckning i första hand bör hänvisas att begära sammanläggning. Först sedan sammanläggning skett eller det visat sig, att hinder mot sammanläggning möter eller att sammanläggning inte bör ske, bör enligt styrelsens mening förutsättningar föreligga för att meddela gemensam inteckning. Vidare anser styrelsen att det är otillfredsställande, att fastighetsdelning skall behöva föranleda att gemensamt inteckningsansvar uppkommer. En tänkbar utväg vore, menar styrelsen, att redan i fastighetsdelningsproceduren inordna någon form av obligatorisk uppdelning av inteckningsbelastningen. Styrelsen berör i detta sammanhang de svårigheter som uppstår vid avstyckning från samfälld mark, när det gäller att upphäva det gemensamma inteckningsansvaret mellan avstyckningen och de olika stamfastigheterna. Styrelsen tänker sig här att man skulle i jordabalken kunna stadga, att delning av samfälld mark genom avstyckning eller därmed jämförlig åtgärd inte skulle anses som delning av fastighet vid tillämpning av reglerna om gemensam inteckning, såvida den genom åtgärden bildade fastigheten väsentligen saknar betydelse för panträtt i delägarfastighet.

Lantmäteristyrelsens förslag att förutsättningarna för att sammanlägga fastigheter alltid skulle prövas, innan ett ärende om gemensam inteckning kan prövas, är enligt min mening inte praktiskt genomförbart. En sådan ordning skulle bli alltför omständlig och verka hämmande på fastighetskreditväsendet. Jag delar visserligen styrelsens uppfattning att sammanläggningar bör på allt sätt stimuleras, när det gäller fastigheter som har sådan samhörighet att gemensam inteckning är motiverad. Men detta torde få ske på annat sätt än som här föreslagits. Frågan om en obligatorisk uppdelning av inteckningsbelastningen i samband med fastighetsdelning har diskuterats av jordabalksutredningen. En sådan anordning borde enligt dess mening lämpligen omfatta inte bara fastighetsdelning utan också fall, där någon eller några av flera samintecknade fastigheter överlåtits. Efter ingående överväganden har utredningen emellertid funnit sig böra avstå från att föreslå ett regelsystem för inteckningsuppdelning i dessa fall. Som ett väsentligt skäl härför åberopar utredningen att man i möjligaste mån bör överlåta åt sakägarna själva att avgöra om och på vilket sätt en ansvarsgemenskap skall upplösas. Oavsett hur en obligatorisk inteckningsuppdelning närmare utformas, kan det nämligen inte undvikas att den förutsätter personalkrävande arrangemang. I detta sammanhang bör också verkningarna av det föreslagna förbudet mot särinteckning i gemensamt intecknat fastighetskomplex beaktas. Genom denna regel tvingas part att själv ombesörja att ansvarsgemenskapen upplöses så snart han önskar ta ut pantbrev i del av den tidigare fastigheten. Sedan överlåtelse skett, kan för övrigt ej heller

gemensam inteckning tas ut. Dessa bestämmelser torde i mycket stor utsträckning föranleda att en inteckningsuppdelning relativt omgående kommer till stånd. Jag är med hänsyn till det anförda inte beredd att förorda en obligatorisk inteckningsuppdelning i samband med fastighetsdelning. Beträffande avstyckning från samfälld mark är förhållandena emellertid så speciella att en särbehandling kan vara motiverad. Det är dock tveksamt om den av lantmäteristyrelsen förordade lösningen är den lämpligaste. En alternativ möjlighet är att reformera förfarandet enligt 1931 år lag om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet. Denna lag bör under alla förhållanden överses i anledning av jordabalksreformen. Det är min avsikt att i samband därmed ägna den här diskuterade frågan speciell uppmärksamhet.

De av utredningen föreslagna särskilda reformer, som rör institutet gemensam inteckning, har som regel vunnit remissinstansernas gillande. Ett undantag utgörs emellertid av den föreslagna begränsningen av utrymmet för gemensamma inteckningar till att avse endast fastigheter inom samma domkrets. I detta avseende råder mycket delade meningar. De olika reformförslagen kommer att närmare behandlas i anslutning till resp. paragrafer. Kravet på att fastigheter som skall intecknas gemensamt, skall vara i en ägares hand behandlas under 22: 2; förbudet mot särinteckning i samintecknat komplex m. m. under samma paragraf; relaxationsreglerna under 22: 11; uppdelningsreglerna under 22: 12; förbudet mot gemensam inteckning i fastigheter, vilka är belägna inom skilda domkretsar under 22: 2 samt frågan om betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition under 22: 9 och 11. Jag vill dock sammanfattningsvis redan nu uttala, att jag finner utredningens förslag i princip vara väl ägnade att ligga till grund för en reformering av institutet gemensam inteckning.

SPECIALMOTIVERING

Inledande bestämmelser

1 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i jordabalksförslagen, innehåller i första stycket en beskrivning av tillvägagångssättet vid upplåtelse av panträtt i fast egendom. Genom andra stycket införs begreppet ägarhypotek. Den närmare innebörden av begreppen panträtt och ägarhypotek behandlas i 3—9 §§.

Departementschefen. Som jag redan i det inledande avsnittet i detta kapitel närmare utvecklat är fastighetspanträtten i departementsförslaget be-

greppsmässigt en säkerhetsrätt, som fastighetsägaren kan upplåta till förmån för en borgenär. Detta uttrycks i paragrafens första stycke på det sättet att panträtt i fastighet sägs kunna upplåtas till säkerhet för fordran. Panträttsupplåtelsen sker på det sättet att fastighetsägaren överlämnar ett pantbrev till borgenären. Pantbrevet skall lämnas »såsom pant» för borgenärens fordran.

Panträtten kommer till stånd genom rättshandlingar mellan parterna själva utan medverkan av inskrivningsmyndigheten, och panträtten är inte med avseende på sin tillkomst knuten till inskrivningsförfarandet. Häri ligger principiellt sett en avgörande skillnad vid jämförelse med grundsystemet i IF. Detta bygger nämligen på tanken, att fordringshavaren hos fastighetsägaren utverkar ett löfte om att dennes fasta egendom skall få tjäna som pant för fordringen. Med stöd av detta löfte — inteckningsmedgivandet — får fordringsägaren inskrivning för sin fordran i fastighetsboken. Denna inskrivning har i gällande rätt grundläggande verkan för panträtten. Rätten kommer, såsom lagberedningen uttryckt saken, till stånd genom inskrivningen. Enligt det förslag som nu framläggs utgör den på ansökan av fastighetsägaren beviljade inteckningen och det åt honom på grundval av inteckningen utfärdade pantbrevet principiellt sett endast ett förspel till panträttsupplåtelsen.

Panträtten i dess utformning enligt departementsförslaget bygger på ett antal skilda förutsättningar, vilka kortfattat kan anges på följande sätt: a) ett fordringsförhållande i ordets mest vidsträckta bemärkelse, b) en av fastighetsägaren gjord muntlig eller skriftlig pantförskrivning till förmån för fordringen, c) ett med pantförskrivningen åsyftat, till borgenären i fordringsförhållandet överlämnat pantbrev. Fordringsförhållandet, pantförskrivningen och överlämnandet av pantbrevet är alltså hörnstenarna i panträttsinstitutet.

Vad först gäller *fordringsförhållandet* kan till en början anmärkas, att fastighetsägaren naturligtvis inte behöver vara gäldenär i detta. Ingenting hindrar att fastighetsägaren låter sin fasta egendom utgöra säkerhet för annans gäld. Fastighetsägarens roll är inte i första hand gäldenärens utan pantsättarens, vilket emellertid inte hindrar att fastighetsägaren vanligtvis också är gäldenär.

Vid den sedvanliga fastighetskreditgivningen kan fordringsförhållandet förväntas att liksom för närvarande ta sig uttryck i ett skuldebrev, en omslagsrevers. Vilka andra fordringsbevis som helst kan dock komma i fråga såsom bärare av panträtt. Lagtexten är inte heller avsedd att lägga hinder i vägen för att fastighetsägaren lämnar pantbrevet som säkerhet för en villkorlig fordran, exempelvis för fordringsanspråk som kan uppkomma ur något rättsförhållande, som anges i pantavtalet.

Redan av det sagda framgår att den fordran för vilken pantbrevet lämnas som säkerhet inte behöver vara grundad på skriftligt fordringsbevis. I och

för sig möter ej hinder mot att såväl fordran som pantförskrivning stöds på muntliga rättshandlingar från parternas sida. I detta avseende föreligger inte någon skillnad i jämförelse med gällande rätt. Även för närvarande kan en inteckningshandling pantsättas som säkerhet för muntlig fordran. Genom att pantbrevet i sig självt inte är något fordringsbevis, kommer emellertid situationen att te sig väsentligt annorlunda för borgenären i det nya panträttssystemet. I dagens läge har innehavaren av en muntlig fordran med inteckning som säkerhet en betydande fördel av att kunna åberopa inteckningshandlingens betalningsförpliktelse. I det nya panträttssystemet kommer visserligen innehavet av handlingen att erbjuda fordringsägaren det sakrättsliga skyddet för hans fordran i konkurrensen med ny ägare till den fasta egendomen eller med andra rättsinnehavare i denna. Detta skydd kan han emellertid inte utnyttja annat än i den mån han styrker sin fordran. Ett grunddrag i panträttsstrukturen är att pantbrevet såsom sådant saknar ekonomiskt värde i borgenärens hand. Pantbrevet utgör till skillnad från inteckningshandlingen inte något värdepapper eller förmögenhetsobjekt.

Pantförskrivningen spelar en central roll i panträttssystemet genom att tjäna som sammankoppling mellan fordran och pantbrev.

Av pantförskrivningen måste framgå vilket eller vilka pantbrev, som skall utgöra säkerhet för fordran. Om det av borgenären innehavda pantbrevet inte identifieras som åsyftat med pantförskrivningen, blir följden att han inte kommer i åtnjutande av panträtt på grund av pantbrevet. I detta sammanhang bör anmärkas, att borgenärens panträtt naturligtvis inte går förlorad enbart på grund av att pantbrevet blir föremål för utbyte. Ersätts det gamla pantbrevet med ett nytt pantbrev på samma belopp, är det självklart att panträtten består orubbad, under förutsättning att det nya pantbrevet kommer i hyresvärdens besittning. Detsamma måste gälla, när det gamla pantbrevet ersätts med flera nya pantbrev, självfallet dock endast i den mån borgenären behåller dessa i sin besittning. Om det gamla pantbrevet jämte andra pantbrev skall gå i utbyte, blir situationen formellt sett mera komplicerad. Man måste dock tänka sig att parterna i ett sådant fall före verkställandet av utbytet kommit överens om vilken rätt, som borgenären skall ha till det eller de nya pantbreven. Fastighetsägaren måste ju alltid inkopplas i utbytesärendet, eftersom utbytet kräver hans medgivande. Inte heller uppdelning föranleder att panträtten går förlorad. I den mån de nya pantbreven kvarblir i borgenärens hand, består också panträtten. Att postposition och relaxation inte i detta sammanhang påverkar pantbrevets identitet är naturligt.

Ingenting hindrar i och för sig att pantförskrivningen föregår intecknandet. I själva verket torde man ha att räkna med en sådan ordning som den vanligaste åtminstone vid långivning genom kreditinstitut. De för fastighetskrediten behövliga handlingarna — inteckningsansökan, pantförskriv-

ning och omslagsrevers — iordningsställs i ett sammanhang, och långivaren ombesörjer att pantbrev tas ut. I ett sådant fall måste pantförskrivningen innehålla nödvändiga uppgifter för identifiering av det pantbrev, som inskrivningsmyndigheten sedermera kommer att utfärda. Identifikationen kan exempelvis ske genom angivande av fastighetsbeteckning, belopp och förmånsläge. Det bör också vara möjligt att i pantförskrivningen hänvisa till inteckningsansökan.

Pantförskrivningen måste vidare innehålla uppgift om den fordran för vilken det eller de i förskrivningen omnämnda pantbreven skall tjäna som säkerhet. I praktiken torde detta moment inte bereda några bekymmer. Man kan utgå från att pantförskrivningen normalt inrycks i den urkund, varpå fordringsförhållandet grundas. Anknytningen till fordran blir då som regel entydig. Om däremot pantförskrivningen sker i en särskild handling, är det av vikt att fordringen tydligt identifieras. Borgenären kan göra anspråk på panträtt bara för sådant fordringsanspråk, som angetts i pantförskrivningen.

För panträtten i departementsförslagets utformning är grundläggande, att pantförskrivningen måste företas av fastighetsägaren. Panträtt upplåts visserligen genom att pantbrev överlämnas till borgenären, men till sin reella innebörd går upplåtelsen ut på att för pantsättning utnyttja fastigheten, och ett sådant utnyttjande bör självfallet inte kunna företas av någon annan än fastighetsägaren. Det spörsmålet inställer sig emellertid om och i vad mån en borgenär, som i god tro utgår från att pantsättaren är ägare till fastigheten, bör skyddas. Beträffande pantsättning av lös egendom intar svensk rätt sedan gammalt den ståndpunkten att innehavet av det gods som skall pantsättas legitimerar den som uppträder såsom egendomens ägare. Godtroende tredje man, som får godset i sin besittning, är inte skyldig att utan lösen utlämna godset. Det kunde sägas ligga nära till hands att beträffande fastighetspanträtten i omsättningens intresse tillmäta innehavet av pantbrevet motsvarande legitimerande verkan. Vid bedömandet av denna fråga måste emellertid inskrivningsväsendets betydelse uppmärksammas. Till skillnad från vad som gäller beträffande lös egendom sker ju i fråga om fastigheter inom inskrivningsväsendet en registrering av äganderättsförhållandena genom lagfarten. I själva verket bör man i förevarande sammanhang från början hålla isär två från principiell synpunkt helt olika situationer, vilka kännetecknas, den ena av att pantsättaren förutom innehavet av pantbrevet kan åberopa sig på lagfart och den andra av att pantsättaren inte är och ej heller sedermera blir upptagen som ägare i fastighetsboken.

Lagfart kan vara beviljad för pantsättaren trots att annan i själva verket är fastighetens rätte ägare. Orsaken kan vara att pantsättarens eget förvärv är ogiltigt eller också att ogiltighet föreligger beträffande någon företrädares förvärv. En pantförskrivning av den lagfarne innehavaren av fas-

tigheten är i en sådan situation i princip verkningslös (jfr 6: 8). Genom reglerna i 25 kap. (18 kap. i departementsförslaget) har lagberedningen emellertid sträckt sig mycket långt när det gäller att till skydd för omsättningen tillerkänna giltighet åt en rättshandling som tredje man företar i god tro i förlitan på inskrivning, fastän materiell grund för rättshandlingens giltighet inte föreligger. Skälen för detta ståndpunktstagande kommer jag att utveckla vid 18 kap. i departementsförslaget. Jag ansluter mig till beredningens principiella syn på denna fråga och föreslår därför en regel av innebörd att godtroende borgenär skall vara skyddad, om pantsättaren har lagfart på fastigheten. Godtrosskydd skall för övrigt enligt departementsförslaget kunna inträda även i det fallet att pantsättaren visserligen inte har lagfart då upplåtelsen av panträtt sker men lagfart sedermera beviljas för honom.

I sammanhanget bör observeras, att lagfarten kan ge en felaktig bild av de aktuella ägarförhållandena även om något ogiltigt äganderättsförvärv inte kan påvisas. Den lagfarne ägaren kan exempelvis ha överlåtit fastigheten till någon, som ännu ej sökt lagfart. Frågan gäller, om en pantförskrivning, som görs efter överlåtelsen, kan ge borgenären någon rätt gentemot fastigheten. Det är i detta fall fråga om företrädet mellan två förvärv, nämligen äganderättsöverlåtelsen och den därefter företagna pantförskrivningen. Även i en sådan situation bör den goda tron hos den som förlitat sig på fastighetsbokens uppgifter få fälla utslaget. Jag kommer närmare in på detta spörsmål i anslutning till 6: 7.

Jag övergår nu till det fallet att pantsättaren ej har och ej heller sedermera får lagfart på fastigheten. Frågan gäller om det även i en sådan situation bör finnas utrymme för godtrosförvärv. Det skall inte bestridas, att en sådan regel skulle vara av visst värde i den redliga omsättningens intresse. Man skulle också erhålla i sak överensstämmande godtrosregler i fråga om såväl fastighetspanträtten som panträtten till lös egendom. Det kan tyckas att en sådan regelanordning skulle vara följdriktig med hänsyn till att fastighetspanträttens konstruktion såsom strax närmare skall belysas även i övrigt anknyter till rättsreglerna avseende panträtt i lös egendom.

Fördelarna med den antydda godtrosregeln, när det gäller att skydda den allmänna omsättningen, skall dock inte överdrivas. För det första må anmärkas att, i den mån nya pantbrev tas ut vid belåning och detta ombesörjs av kreditgivaren, regeln kommer att sakna praktisk betydelse för denne. Den omständigheten att pantbrev erhålls på ansökan av pantsättaren utgör ju bevis för att kreditgivaren har med den lagfarne ägaren att göra. Kreditgivaren kommer på detta sätt i åtnjutande av det på inskrivning grundade godtrosskyddet. Vidare torde det vara ofrånkomligt att under alla förhållanden ställa relativt höga anspråk på borgenärens goda tro, och vid en domstolsprövning skulle det sannolikt ställa sig svårt att bortse från att

borgenären ur fastighetsboken kunnat hämta upplysningar angående pantsättarens befogenhet att förfoga över pantbrevet.

Det avgörande skälet mot att införa en godtrosregel av antytt slag grundar sig emellertid på de principer som utgör grundvalen för departementsförslagets panträttskonstruktion. Denna konstruktion syftar, såsom förut framhållits, till att i kreditlivets intresse kunna tillhandahålla en så rationellt utformad panthandling som möjligt och ändock skapa en ordning där de risker för fastighetsägaren som följer av omslagsreverssystemet i dess nuvarande utformning inte gör sig gällande. Härvid har det synts vara en förutsättning, att pantbrevet såsom sådant inte skall kunna göras gällande mot fastighetens ägare. Endast om denne själv förfogat över pantbrevet genom pantsättning skall anspråk kunna riktas mot fastigheten och då bara för den fordran pantsättningen avser. En godtrosregel skulle i vart fall principiellt sett rubba dessa förutsättningar för panträttskonstruktionen och skulle väcka behov av en anordning av den typ, som lagberedningen föreslog genom stadgandet i 8: 6 andra stycket, dvs. en möjlighet för fastighetsägaren att skydda sig mot godtrosförvärv genom anteckning på pantbrev. Olägenheterna med en sådan anordning har redan förut belysts. Det nu diskuterade spörsmålet har underställts företrädare för kreditinstitutionerna. Dessa har därvid nästan undantagslöst uttalat, att en godtrosregel — utöver det godtrosskydd som lagfart för pantsättaren medför — inte kan anses behövlig i kreditlivets intresse. Under hänvisning till vad sålunda anförts, har jag stannat för att inte framlägga förslag om något godtrosskydd av nu berört slag. En pantsättning som görs av någon, som i strid mot verkliga förhållandet utger sig för att vara fastighetens rätte ägare och som inte har och inte sedermera beviljas lagfart på fastigheten, blir alltså enligt departementsförslaget utan verkan.

En pantförskrivning av någon, som är fastighetens rätte ägare och som inte frånvinns egendomen med tillämpning av företrädes- eller godtrosregler, är självfallet giltig oberoende av lagfartsförhållandena.

Regeln att endast fastighetsägaren får utnyttja pantbrevet för upplåtelse av panträtt gäller även för det fallet att pantbrevet avser flera fastigheter. Om vid gemensam inteckning fastigheterna kommit i skilda ägares hand, fordras alltså att pantförskrivningen görs av alla ägarna. Har det gemensamma ansvaret uppkommit som följd av fastighetsbildning, gäller givetvis en panträttsupplåtelse som skett före denna åtgärd utan inskränkning. Först när fordringen upphört och panträtt skall upplåtas på nytt eller när det blir fråga om att av någon anledning förnya den ursprungliga panträttsupplåtelsen, måste samtliga de gemensamt intecknade fastigheternas ägare medverka. Även i förevarande situation ger lagfarten borgenären ett godtrosskydd. Om en av flera gemensamt intecknade fastigheter överlåtits men lagfart inte sökts på överlåtelsen, drabbas alltså den godtroende borge-

nären inte av att överlåtaren inte längre är befogad att upplåta panträtt i den överlåtna fastigheten.

Det nu sagda innebär inte att en upplåtelse av panträtt skulle vara helt utan verkan, om pantförskrivning med användande av pantbrev avseende flera fastigheter i skilda ägares hand inte gjorts av alla ägarna. Panträtt bör komma till stånd i sådana fastigheter, vilkas ägare medverkat vid upplåtelsen. I den mån en utomstående ägares fastighet svarar endast subsidiärt, uppstår inte några komplikationer. Den eller de primäransvariga fastigheterna svarar då för fordringen utan inskränkning. Om däremot en primäransvarig fastighets ägare inte samtyckt till upplåtelsen — ett fall som i praktiken torde bli sällsynt — kan endast återstående fastigheters primäransvar utnyttjas för täckning av borgenärens fordran. Det torde inte vara behövligt att här närmare gå in på de spörsmål som kan uppkomma i mera invecklade fall av gemensamt inteckningsansvar. Över huvud taget har man anledning räkna med att de situationer, som avses med den nu förda diskussionen, kommer att utgöra rena undantagsfall. I skilda sammanhang i departementsförslaget förekommer nämligen regler som syftar till att motverka att gemensamt inteckningsansvar uppkommer eller får bestå, när det samintecknade komplexet inte är i en ägares hand, samt att underlätta att sådant ansvar undanröjs.

Pantbrevet skall ha överlämnats till borgenären för att panträtt skall föreligga. Tradition måste alltså ha skett och panträtten är i princip för sitt bestånd beroende av att pantbrevet förblir i borgenärens besittning. Med besittning likställs att annan innehar pantbrevet, såvida detta sker under erkännande av borgenärens rätt. Såsom framgår av det anförda kommer rättsregler om pant i lös egendom att i stor utsträckning komplettera det för fastighetspanträtten speciella regelsystemet. Detta förhållande kommer i lagtexten till uttryck genom att pantbrevet skall överlämnas »såsom pant» för borgenärens fordran.

Kravet på att pantbrevet skall överlämnas till borgenären för att panträtt skall komma till stånd lägger inte hinder i vägen för att utnyttja ett överhypotek för upplåtelse av panträtt i andra hand. Jag syftar på det fallet, att pantbrevet överlämnats till borgenär som säkerhet för en fordran vilken understiger pantbrevets belopp. Gäldenären kan i sådant fall upplåta panträtt till annan borgenär på grundval av samma pantbrev. I enlighet med bestämmelserna om pantsättning av lös egendom som innehas av tredje man kommer panträtten till stånd genom att fastighetsägaren underrättar pantbrevets innehavare om förskrivningen eller att andrahandsborgenären företer skriftlig handling om pantförskrivningen för denne.

Om ansökan om pantbrev förklaras vilande skall såsom närmare framgår av 22 kap. särskilt bevis om beslutet utfärdas (vilandebevis). Detta bevis avses skola fungera i pantbrevets ställe vid pantförskrivning. Om fastighets-

ägaren överlämnar ett vilandebevis såsom pant för fordran, erhåller borgenären en panträtt som är villkorad av att inteckningsansökan bifalles. Någon uttrycklig regel att vilandebeviset kan användas vid pantförskrivning har inte ansetts nödvändig.

I det följande uppmärksammas några situationer, där det möjligen kan uppstå tvekan om rättsreglerna för panträtt i lös egendom bör gälla eller om hänsynen till fastighetspanträttens speciella konstruktion kräver andra regler.

En utfästelse att lämna pantbrev som säkerhet för fordran måste anses bindande för gäldenären. Beträffande panträtt i lös egendom gäller enligt rättspraxis att pantutfästelsen skapar viss bundenhet även för tredje man. Om tredje man förvärvar egendom med vetskap om att den är pantförskriven som säkerhet för annans fordran, anses han bunden av pantförskrivningen. I och för sig bör något hinder inte möta att tillämpa denna regel också beträffande pantbrev. Emellertid inställer sig den frågan om regeln kommer i konflikt med den på fastighetspanträttens område gällande grundsatsen att det sakrättsliga skyddet för panträtten uppstår först genom inskrivningen. Man synes emellertid inte behöva hysa några betänkligheter i detta avseende, eftersom regeln om pantutfästelsens verkan gentemot tredje man under alla förhållanden inte kan vinna tillämpning beträffande en utfästelse, som äger rum före inskrivningen och därmed före pantbrevets utfärdande. Före inskrivningen kan pantutfästelsen nämligen inte avse visst bestämt pantbrev. Detta existerar ju ej innan inskrivningsmyndighetens beslut i ärendet fattats. På grund av den bristande specialisering av pantobjektet, som detta förhållande innebär, torde en före inskrivningen lämnad pantutfästelse således inte få några som helst verkningar i förhållande till tredje man. Den kommer endast att innefatta ett obligationsrättsligt verkande anspråk.

Av vad förut sagts har framgått att fastighetspanträtten följer sina egna regler också när det gäller godtrosförvärv vid upplåtelse av panträtt. Godtrosförvärv är enligt dessa regler möjligt endast när upplåtaren kan åberopa sig på lagfart till fastigheten. I denna situation har alltså innehavet av pantbrevet inte någon legitimerande betydelse. Det kan anmärkas, att den rätte fastighetsägaren till skillnad mot vad som i allmänhet gäller beträffande panträtt i lös egendom inte har någon rätt att mot lösen återfå pantbrev som i god tro förvärvats från någon som kunnat åberopa lagfart till fastigheten. Detta följer redan av bestämmelserna i 18: 2 angående den närmare innebörden av ifrågavarande godtrosförvärv. Å andra sidan tryggas hans situation i väsentlig mån genom ersättningsreglerna i 18 kap.

Möjligheterna till godtrosförvärv är andra, när det gäller överlåtelse av panträtt, dvs. avtal varigenom panträtten i förening med fordran övergår från en borgenär till en annan. Under förutsättning att en i förhållande till fastighetsägaren giltig panträtt stiftats, kan den nye borgenären göra god-

trosförvärv till panträtten enligt de för panträtt i lös egendom gällande reglerna. Överlåtaren blir legitimerad genom besittningen till pantbrevet. Med hänsyn till pantbrevets natur kommer ej heller i detta fall någon lösningsrätt i fråga för rätte ägaren, dvs. här den rätte borgenären. Pantbrevet blir i detta avseende att jämställa med exempelvis skuldebrev, upplagsbevis och aktiebrev. Den nye borgenären gör alltså ett s. k. kvalificerat godtrosförvärv.

Såsom framgått av det nyss sagda är vid överlåtelse av panträtt den nye borgenären som regel beroende av att en i förhållande till fastighetsägaren giltig panträtt stiftats. I detta avseende kan inte förvärvaren av panträtten komma i bättre läge än överlåtaren. Ett undantag finns dock. Om panträtten upplåtits av någon, som visserligen har lagfart på fastigheten men likväl inte är rätt ägare till denna, äger den som genom överlåtelse förvärvat panträtten, såsom framgår av 18: 2, åberopa sin egen goda tro och är alltså inte beroende av att överlåtaren var i god tro.

Stadgandet i 10 kap. 6 § HB om återpantsättning av pantsatt egendom är inte tillämpligt beträffande fastighetspanträtten. Detta får anses följa av huvudregeln i 6: 1 om upplåtelse av panträtt i fast egendom. Inte heller äger borgenären med rättslig verkan göra sig betald för sin fordran genom överlåtelse av pantbrevet eller genom utmätning av detta såsom något från fastigheten skilt förmögenhetsobjekt. Hans befogenheter att realisera sitt fordringsanspråk begränsar sig till exekution i fastigheten.

Allmänna bestämmelser om vårdnadsplikt för innehavare av lös pant finns upptagna i 10 kap. 3 och 4 §§ HB. Enligt dessa lagrum skall pant väl vårdas. Den skada som uppkommer på pant till följd av att den inte vårdats på rätt sätt är panthavaren skyldig att ersätta. Dessa regler bör gälla också i fråga om panträtt i fast egendom men får av naturliga skäl ett begränsat tillämpningsområde. Ett stadgande av denna innebörd förekommer i 8: 25 i beredningens förslag (8: 23 i utredningsförslaget). Genom den utformning panträtten erhållit i departementsförslaget torde ett sådant stadgande vara överflödigt.

2 §.

Paragrafen, som närmast motsvarar 8: 1 i förslagen, anger hur pantbrev erhålles. Vidare införs begreppen inteckning och gemensam inteckning. Tredje stycket innehåller en hänvisning till bestämmelserna om inteckning i balkens andra avdelning (22 kap.).

Gällande rätt. Enligt IF kommer en inteckningshandling till stånd genom att gäldenären först utfärdar ett fordringsbevis. Detta förses med medgivande av fastighetsägaren till inteckning. Fordringsbeviset inges till inskrivningsdomaren, som intecknar fordran i fastighetsboken och åsätter fordringshandlingen ett bevis om inteckningen. Termen inteckning används i IF i skilda betydelser. Med inteckning avses dels själva inskrivningen och

därvid åsyftas inte endast inskrivning av fordran utan även inskrivning av nyttjanderätt, servitut och övriga begränsade sakrätter, dels det genom inskrivningen uppkomna rättsanspråket. I dagligt tal används dessutom ordet inteckning för att beteckna inteckningshandlingen.

Lagberedningen. Grundstrukturen i beredningens panträttssystem framgår av första paragrafen i panträttskapitlet (8: 1). Där stadgas att fastighetsägaren utfäster panträtt i sin fasta egendom genom att upprätta ett pantbrev samt att panträtten kommer till stånd genom att pantbrevet inskrivs. I beredningens förslag ersätter pantbrevet såväl det nuvarande inteckningsmedgivandet som den fordringshandling, på vilken medgivandet tecknas. Termen inteckning reserveras för inskrivning av panträtt. Beredningen uppehåller sig i detta sammanhang också vid sådana fall, när inteckning enligt gällande rätt kan ske utan fastighetsägarens medgivande, samt anger de fall i vilka enligt beredningens förslag panträtt kan grundas på annat förhållande än fastighetsägarens utfästelse. I detta avseende kan här hänvisas till betänkandet (SOU 1960: 25 s. 180).

Jordabalksutredningen. Utredningen säger sig anknyta till gällande rätt och lagberedningens förslag genom att panträtten i 8: 1 konstateras komma till stånd genom inskrivningen. Det nya i utredningens förslag består i att det är inskrivningsdomaren som — på ansökan av fastighetsägaren — skall utfärda pantbrevet.

Departementschefen. Såsom framgår av den allmänna inledningen till detta kapitel har jag, när det gäller sättet för pantbrevets utfärdande, valt att förorda den av jordabalksutredningen föreslagna lösningen med inskrivningsmyndigheten som utfärdare av pantbrevet. Grundvalen för pantbrevet skall utgöras av den på fastighetsägarens ansökan verkställda inskrivningen i fastighetsboken. För denna form av inskrivning har — såsom lagberedningen föreslagit — termen inteckning reserverats.

Jag har tidigare redogjort för de principer som ligger till grund för departementsförslaget när det gäller gränsdragningen mellan panträttsbestämmelserna i nya jordabalkens första avdelning och inteckningsreglerna i dess andra avdelning. Innebörden av denna gränsdragning är att 22 kap. i departementsförslaget kommer att innehålla inte bara regler om handläggning av inteckningsärenden utan också de närmare bestämmelserna om ansökan om inteckning och utfärdande av pantbrev. En betydande del av det lagstoff, som i jordabalksförslagen ingår i 8 kap. har alltså i departementsförslaget överförts till andra avdelningen. Tredje stycket i denna paragraf innehåller en allmän hänvisning till bestämmelserna i 22 kap. om inteckning, utfärdande av pantbrev och inskrivningsmyndighetens handläggning i övrigt av inteckningsärenden.

Panträttens innebörd

3 §.

Paragrafen, som har viss motsvarighet i 8: 4 första stycket, 8: 9 och 8: 16 andra stycket i lagberedningens förslag samt 8: 5 första stycket, 8: 9 och 8: 16 andra stycket i jordabalksutredningens förslag, har till uppgift att ange panträttens innebörd.

Rörande innehållet i gällande rätt och förslagen hänvisas till den utförliga redogörelse, som lämnats i kapitlets inledning under rubriken Panträttens närmare innehåll, särskilt med avseende på borgenärens rätt till ränta, samt ägarhypoteket (s. 264).

Departementschefen. Den av lagberedningen i 8: 9 föreslagna bestämmelsen angående panträttens innehåll har upptagits i första stycket av förevarande paragraf med de modifikationer, som föranleds av den ändrade panträttsstrukturen. Eftersom termen panträtt i departementsförslaget åsyftar endast borgenärens rätt på grund av innehavet av pantbrev, har bestämmelsen ett mera begränsat innehåll än motsvarande stadgande i beredningens förslag. Bestämmelsen syftar endast på det fallet att panträtt upplåtits till säkerhet för fordran och utsäger att borgenären vid fördelning av medel skall erhålla betalning för fordringen med högst det belopp som anges i pantbrevet jämte tillägg. Fastighetsägarens rätt på grund av pantbrev — ägarhypoteket — behandlas i 9 §.

Med uttrycket fordran i paragrafens första stycke avses det totala anspråk, för vilket fastigheten svarar på grund av panträttsupplåtelsen. I lagförslaget tas ej ställning till frågan i vilken omfattning borgenären vid medelsfördelningen äger erhålla betalning i anledning av skilda biförpliktelser till den huvudfordran, som upplåtelsen avser. Bestämmande för denna fråga är i första hand innehållet i pantförskrivningen. I övrigt blir såsom en följd av departementsförslagets panträttskonstruktion de rättsregler, som avser panträtt i lös egendom, tillämpliga i förevarande avseende. Innebörden av gällande rätt på denna punkt är omstridd i doktrinen.[1] Företräde synes emellertid böra ges åt den uppfattning, som innebär att panten åtminstone i princip svarar också för vissa biförpliktelser till huvudfordran även om detta inte uttryckligen utsagts vid pantsättningen. Detta skulle för fastighetspanträttens del innebära, att — om annat ej kan anses framgå av pantförskrivningen — pantbrevet utgör säkerhet inte bara för den egentliga huvudfordringen utan också för biförpliktelser såsom ränta, indrivningskostnader och andra av fordringsförhållandet föranledda kostnader. Detta torde emellertid gälla endast om gäldenären är pantsättare. Har fastighetsägaren

[1] Se Hasselroth, Juridiska skrifter VII, 1923, s. 13, Olivecrona, Förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom s. 42, not 22, och Undén, Svensk Sakrätt, I s. 268.

ställt pantbrevet som säkerhet för annans skuld torde säkerheten böra avse bara vad som uttryckligen angetts i pantförskrivningen. När det i paragrafens andra stycke anges att tillägget får tas i anspråk endast för ränta och skilda av fordringsförhållandet föranledda kostnader, förutsätts — såsom också framgår av lagtexten — att fastigheten enligt de nyss redovisade principerna verkligen svarar för anspråket. Det må framhållas, att vad nu anförts rörande betalningsrätten avseende biförpliktelser torde överensstämma med gällande rätt i det fall att omslagsrevers används.

I paragrafens andra stycke ges bestämmelser rörande tillägget. Dessa 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 genmälas, 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 kreditsynpunkt 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 regel kan det inte innebära några svårigheter att dra gränsen mellan de anspråk, som kan tas ut ur tillägget, och de, som måste tas ut ur pantbrevets kapitalbelopp. 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 sagda torde få särskild betydelse för vissa typer av anspråk. Häftar fastigheten som säkerhet för exempelvis en livränta, kan varken räntans kapitaliserade värde eller förfallna livräntebelopp tas ut ur tillägget. Däremot möter i och för sig inte hinder att tillägget tas i anspråk för eventuell ränta på förfallna belopp. Om borgenärens fordran överstiger pantbrevets belopp, äger borgenären enligt förslaget inte uppbära betalning ur fastigheten för den ränta som hänför sig till det överskjutande beloppet. 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.

Det kunde synas ligga i linje med paragrafens innehåll i övrigt att tillägget skulle få utnyttjas endast för ränta, som belöper sig på tid efter pantförskrivningen. Jag har dock inte ansett mig böra föreslå en sådan regel. Skälet därtill är att regeln sannolikt skulle visa sig hinderlig i praktiken. Det torde nämligen ej bli ovanligt att en gällande överenskommelse om pantsättning annulleras och ett nytt sådant avtal ingås utan att skuldförhållandet i övrigt ändras. Jag syftar exempelvis på fall, då ett pantbrev ersätts med annat pantbrev i samband med utbyte eller i övrigt när ny fastighetsägare övertar ansvaret för tidigare ägares inteckningslån. Det synes föga lämpligt, att i fall av denna typ den ränta som utestår vid ny pantsättning inte skulle få tas ut ur tillägget. Tillägget bör alltså kunna utnyttjas för ränta även om den belöper sig på tid före pantsättningen, under förutsättning att räntan verkligen hänför sig till den kapitalfordran för vilken pantbrevet ställts som säkerhet.

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.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 8:11 första stycket i förslagen, stadgar att borgenärens rätt till betalning för sin fordran med stöd av panträtt är oberoende av fordringspreskription eller kallelse av okända borgenärer.

Gällande rätt. Har borgenär panträtt till säkerhet för sin fordran, är den omständigheten att fordringen preskriberats utan inverkan på rätten till betalning. Detta framgår beträffande handpanträtt — till vilken kategori borgenärs rätt på grund av att inteckning pantsatts för fordran enligt omslagsrevers är att hänföra — av 8 § preskriptionsförordningen. I fråga om inteckningsrätten gällde enligt de äldre bestämmelserna om inteckningsförnyelse att den på inteckningen grundade betalningsrätten förlorades, om inteckningen inte blev förnyad. Förnyelsen hade preskriptionsavbrytande verkan på den intecknade fordringen, om gäldenären tillika var fastighetsägare. Genom förnyelsen bevarades sålunda som regel såväl inteckningsrätten som fordringen. Om å andra sidan borgenären underlät att förnya inteckningen, preskriberades i praktiken som regel också fordringen. Med hänsyn härtill ansågs det överflödigt, att i preskriptionsförordningen ge någon bestämmelse om inteckningsrättens förhållande till preskription av fordringen. När inteckningsförnyelsen avskaffades, ändrades inte 8 § preskriptionsförordningen. Trots detta anses att preskription av fordringen inte har någon inverkan på inteckningsrätten. Enligt 14 § preskriptionsförordningen består rätten till betalning även om borgenär ej angett sin fordran efter kallelse på okända borgenärer. Av 168 § konkurslagen (KL) samt 14 och 34 §§ lagen den 13 maj 1921 (nr 227) om ackordsförhandling utan konkurs framgår, att inte heller tvångsackord påverkar rätten till betalning ur fastigheten.

Enligt 123 § KL är vidare panthavare ej skyldig att för sin rätt till betalning ur panten bevaka sin fordran i konkurs. Panträttens oberoende av fordringspreskription och andra sådana preklusiva påföljder gäller således i samma mån borgenärs rätt till betalning ur fastigheten på grund av innehav av inteckning som hans panträtt i inteckning, som lämnats som säkerhet för fordran enligt omslagsrevers.

Lagberedningen. Beredningen har ansett önskvärt att den fristående ställning, som borgenärs betalningsrätt på grund av innehav av pantbrev har i förhållande till den fordran som föranlett att pantbrev utfärdats, när det gäller fordringspreskription och andra preklusiva påföljder, kommer till tydligt uttryck i lagtexten. — En annan fråga som beredningen uppehåller sig vid är om det ännu ej intecknade pantbrevet som sådant är underkastat den allmänna fordringspreskriptionen. Beträffande det nuvarande inteckningsmedgivandet är enligt beredningens åsikt den förhärskande meningen att medgivandet kan preskriberas. Beredningen finner denna uppfattning

berättigad med hänsyn till den anknytning till den personliga fordringen som enligt gällande lagstiftning karakteriserar inteckningsmedgivandet. Med beredningens konstruktion av panträtten torde, uttalar beredningen, denna synpunkt inte längre vara av betydelse.

Departementschefen. Det av lagberedningen föreslagna stadgandet i 8: 11 första stycket syftar uteslutande på den rätt till betalning ur fastigheten som enligt beredningens utformning av panträtten kommer till stånd genom inteckning och som grundas på pantbrevet. Däremot gäller bestämmelsen inte den panträtt, som uppkommer genom att pantbrevet pantsätts som säkerhet för borgenärens fordran. Såsom angetts i avsnittet om gällande rätt, påverkas emellertid ej heller denna panträtt av att fordran preskriberas eller utsätts för andra preklusiva påföljder. Med departementsförslagets panträttskonstruktion uppkommer inte den dubbla panträtt som är karakteristisk för gällande rätt och som återkommer även i beredningens förslag. Panträtten i departementsförslaget kan sägas utgöra en förening av den genom inteckning uppkomna direkt mot fastigheten riktade panträtten på grund av inteckningshandlingen och den panträtt som kommer till stånd genom att inteckningshandlingen pantsätts för fordran enligt omslagsrevers. Enligt departementsförslaget grundas panträtt genom överlämnande av pantbrev och överensstämmer alltså så till vida med panträtt i lös egendom. Borgenärens befogenheter riktar sig dock i princip uteslutande mot fastigheten. I detta avseende kommer anspråkets karaktär av panträtt i fast egendom till tydligt uttryck. Att borgenärs betalningsrätt inte påverkas av fordringspreskription eller andra preklusiva påföljder skulle otvivelaktigt — med hänsyn till fastighetspanträttens anknytning till rättsreglerna om pant i lös egendom — gälla utan att någon bestämmelse därom införs i jordabalken. Jag anser dock värdefullt, att ifrågavarande mycket betydelsefulla princip kommer till direkt uttryck i lagtexten. Paragrafen har utformats med den av beredningen föreslagna bestämmelsen som förebild utom att situationen vid tvångsackord inte medtagits. Anledningen är att både KL och lagen om ackordsförhandling utan konkurs (168 § resp. 14 och 34 §§, innehåller en klarläggande reglering, som innebär att tvångsackordet inte inverkar på rätten till betalning ur fastighet med stöd av panträtt (jfr 13 § tredje stycket i förslaget till lag om företagsinteckning; prop. 1966: 23).

Eftersom en ansökan om inteckning enligt departementsförslaget — i motsats till gällande rätts ointecknade inteckningshandling och beredningens pantbrev före inskrivningen — över huvud taget inte är bärare av något anspråk mot den som gjort ansökningen, är denna uppenbarligen inte underkastad den allmänna fordringspreskriptionen.

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 8:15 i jordabalksförslagen, innehåller en erinran om borgenärs skyldighet att i vissa fall ta emot betalning före fordringens förfallotid.

Lagberedningen. I 8: 15 i beredningens förslag har intagits en erinran om att på grund av bestämmelserna i UL eller särskilda författningar, såsom ExprL och VL, betalning kan komma att utfalla på pantbrev även före pantbrevets förfallotid.

Departementschefen. Den av lagberedningen föreslagna bestämmelsen upptas i departementsförslaget utan annan ändring än som följer av att bestämmelsen görs tillämplig på fordringens och inte pantbrevets förfallotid.

6 §.

Paragrafen motsvarar 8:14 i jordabalksförslagen och innehåller ett stadgande om rätt för borgenären att under vissa omständigheter, när panträttens värde väsentligt minskas, söka betalning ur fastigheten oberoende av förfallotid.

Gällande rätt. I 31 § IF föreskrivs att, om inteckningshavares säkerhet märkligen minskas genom att ägaren vanvårdar eller fördärvar den intecknade egendomen, inteckningshavaren äger kräva betalning ur fastigheten för sin fordran, trots att den inte är förfallen.

Lagberedningen. Stadgandet har, uttalar beredningen, till uppgift att förebygga faran för värdeminskning av fastigheten genom åtgärder från ägarens sida, t. ex. genom försäljning av fastighetens åbyggnader, uppgivande av en för fastigheten värdefull servitutsförmån, avverkning av mera betydande skogstillgång eller nedläggning eller förflyttning av industriell rörelse. Bestämmelsen har i beredningens förslag vidgats utöver den ram som framgår av 31 § IF. Sålunda har som grund för utkrävande av panträtten även upptagits att värdeminskning härleder sig från naturhändelse. Från långivarens synpunkt är nämligen, anför beredningen, intresset av att avveckla den lämnade krediten lika stort oberoende av vilken anledning som i det särskilda fallet ligger till grund för värdeminskningen. Enligt beredningens mening är emellertid tydligt att i detta sammanhang kan ifrågakomma enbart sådan värdeminskning som särskilt hänför sig till den ifrågavarande fastigheten. Förändringar i det allmänna marknadsläget kan inte beaktas.

Jordabalksutredningen. Utredningen föreslår ett tillägg i 14 § i beredningens förslag. Tillägget är en följd av utredningens förslag angående vad

som skall utgöra tillbehör till fastigheter på vilka bedrivs industriell verksamhet. Eftersom förslaget innebär att också föremål som är mycket lätta att realisera skall anses som tillbehör till fast egendom, förutsätter utredningen en fortlöpande vaksamhet från kreditgivarens sida. Om denne märker, att utförsäljning av industritillbehör utom ramen för rörelsens normala drift äger rum, kan han ha skäl att bringa kreditförhållandet att upphöra tidigare än som annars varit planerat. Det är då viktigt, att han genom klausul i omslagsreversen skaffar sig förutsättningar härför. Ytterst är han, uttalar utredningen, också beroende av att pantbrevet är förfallet till betalning. Utredningen föreslår därför att till 8:14 fogas ett andra stycke av innebörd att borgenärens rätt att kräva betalning i förtid också får gälla det fall att överlåtelse i betydande omfattning skett av industritillbehör och överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift.

Remissyttrandena. Paragrafen har behandlats av *bankinspektionen* och *försäkringsbolagens riksförbund.* Inspektionen anser att den föreslagna bestämmelsens ordalag ger borgenären en alltför stor rätt till förtida betalning. Även om motiven innebär en viss inskränkning jämfört med lagtexten är detta enligt inspektionens mening inte tillfyllest. Inspektionen föreslår därför att orden »därmed jämförlig» inskjuts före »orsak». Riksförbundet menar att kreditgivarnas skydd vid överlåtelse av industritillbehör måste stärkas bl. a. genom att orden »samt överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift» får utgå.

Departementschefen. Den i 8: 14 i jordabalksförslagen upptagna bestämmelsen har till uppgift att göra det möjligt för borgenären att utan hinder av pantbrevets förfallotid ta ut sin fordran ur fastigheten innan denna minskas alltför mycket i värde. Eftersom borgenären är bunden av den för fordringen gällande förfallotiden måste han emellertid dessutom tillse att i omslagsreversen införs en klausul, som medför att fordringen förfaller under samma betingelser som i 14 § anges för pantbrevet.

Utformningen av panträtten i departementsförslaget innebär att pantbrevet inte längre kommer att ange någon förfallotid. Borgenären är därför alltid skyddad redan genom en klausul i omslagsreversen och det kan därför synas som en lagregel vore onödig. Det enklaste och mest ändamålsenliga torde emellertid vara att i jordabalken ta upp en lagregel som syftar på fordringen. Omslagsreverserna kan då befrias från motsvarande klausul. I departementsförslaget har lagrummet getts denna ändrade innebörd.

Det av jordabalksutredningen tillfogade andra stycket i 14 § syftar på det fallet att fastighetsägaren överlåter industritillbehör samt överlåtelsen sker i betydande omfattning och går utom ramen för rörelsens normala drift. Ett sådant förfogande är emellertid i regel att anse som ett försämrande av fastighet till följd av en med vanvård jämförlig orsak, som medför att

panträttens värde väsentligt minskas. I sådana fall har andra stycket inte något berättigande vid sidan av första stycket. Det kan dock tänkas speciella situationer där en realisation av industritillbehör i stor skala inte kan jämställas med vanvård, exempelvis i samband med ett i och för sig ekonomiskt välmotiverat nedläggande av verksamheten. Jag anser emellertid inte nödvändigt att bibehålla andra stycket enbart med tanke på sådana fall. I dessa situationer får borgenären i stället lita till klausul i omslagsreversen. Andra stycket i jordabalksutredningens förslag saknar därför motsvarighet i departementsförslaget.

Beträffande lagtextens utformning anser jag motiverat att något avvika från beredningens förslag, som enligt min mening inte ger ett tydligt uttryck åt beredningens avsikt med bestämmelsen. Av motiven framgår nämligen, att ej varje omständighet som får värdeminskning till följd skall föranleda rätt till förtida betalning. En lämplig avgränsning torde uppnås genom att, såsom bankinspektionen föreslagit, vid sidan om vanvård och naturhändelse anges »annan därmed jämförlig orsak».

Vissa fall när upplåtelse av panträtt är utan verkan

7—8 §§.

Departementschefen. Under denna rubrik har i departementsförslaget sammanförts regler av innebörd att panträttsupplåtelse i vissa fall blir utan verkan på grund av att fastigheten visar sig tillhöra annan. Detta kan bero på att upplåtaren redan hade överlåtit fastigheten eller att tvesalu föreligger och det andra äganderättsförvärvet äger företräde framför upplåtarens förvärv (7 §). Panträttsupplåtelsen kan också bli utan verkan på grund av att fastigheten frånvinns upplåtaren efter klander eller att hans förvärv återgår såsom ogiltigt eller att avtalet därom hävs (8 §).

Gemensamt för de antydda fallen är att upplåtaren är lagfaren ägare. Som anförts under 1 § blir panträttsupplåtelsen — med bortseende från fall då ersättning av staten i stället utgår (se härom 18 kap.) — inte utan verkan om borgenären är i god tro.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 24:6 och 7 i beredningens förslag och 21:6 och 7 i utredningsförslaget, innehåller regler angående företrädet mellan förvärv genom upplåtelse av panträtt och äganderättsförvärv.

Gällande rätt. Panträtten intar en särställning i företrädessammanhanget i förhållande till övriga sakrättstyper. Utfästelsen av panträtt — eller med andra ord fastighetsägarens medgivande till inteckning — medför nämligen ingen som helst sakrättslig verkan. Denna uppkommer först genom inskrivningen. Härav följer att ett äganderättsförvärv eller ett förvärv ge-

nom upplåtelse av begränsad sakrätt vinner företräde på grund av inskrivning framför en tidigare utfästelse av panträtt, som ännu ej lett till inskrivning även om förvärvaren kände till utfästelsen.

Panträtten skiljer sig i företrädeshänseende från övriga sakrätter i fast egendom även på ett annat sätt. Ansökan om inteckning grundar nämligen prioritet i förhållande till förvärv av andra begränsade sakrätter oberoende av inteckningssökandens goda eller onda tro. Det sagda gäller även i fråga om konkurrensen mellan flera utfästelser av panträtt. Förmånsrätten bestäms efter dagen för ansökan om inteckning.

Om det konkurrerande förvärvet är ett förvärv genom äganderättsöverlåtelse är rättsläget emellertid ett annat. Om inteckningshavaren kände till att fastigheten var överlåten, får panträtten enligt rättspraxis inte göras gällande mot nye ägaren. Överlåtelsen har alltså sakrättslig verkan mot inteckningshavare även utan att lagfart sökts. God tro hos inteckningshavaren skall föreligga vid den tidpunkt då inteckning söks. Den som senare förvärvar inteckningen får dock åberopa god tro vid sitt förvärv. Det sagda vinner i rättspraxis stöd av ett fall från högsta domstolen (NJA 1929 s. 649) och ett från Svea hovrätt (SvJT 1932 rf. s. 20).

Lagberedningen. I anslutning till bestämmelsen i 24: 7 uttalar beredningen att beträffande panträtt frågan om företräde i regel inte är beroende av god tro hos någon av de förvärvare som konkurrerar. Från denna regel föreligger dock ett betydelsefullt undantag. Panträttens företräde framför tidigare äganderättsöverlåtelse, skall vara betingat av god tro angående överlåtelsen. Att pantbrevet utfärdats före överlåtelsen är utan betydelse. Den avgörande tidpunkten är ansökan om inteckning. Även god tro skall föreligga vid denna tidpunkt. God tro kan åberopas även av senare innehavare av pantbrevet vid dennes förvärv. Föreligger inte god tro, mister panträtten sitt företräde. En konsekvens härav är att panträtten och inteckning som meddelats för denna förklaras vara utan verkan.

I 24:6 behandlar beredningen ett annat fall av konkurrens mellan panträttsförvärv och äganderättsförvärv. Lagrummet utgår från den situationen att ett yngre äganderättsförvärv trots prioritet på grund av tidigare lagfart inte får göras gällande framför ett äldre äganderättsförvärv på grund av brist i fråga om den goda tron. Har förvärvaren utfäst panträtt bör rättighetshavaren självständigt få åberopa god tro. Beredningen föreslår att den goda tron skall hänföra sig inte till tidpunkten för förvärvet utan, i första hand, till den tidpunkt när ansökningen om inteckning gjordes av panthavaren. Det främsta motivet härtill är enligt beredningen att det är först vid nämnda tidpunkt som en sakrätt uppkommer i fastigheten. Tidpunkten för pantbrevets utfärdande framstår som en alltför osäker tidpunkt och beredningen anser därför att den relevanta tidpunkten bör bestämmas annorlunda. Regleringen har emellertid inte kunnat inskränkas till att avse

den tidpunkt, när ansökan om inteckning gjordes av panthavaren. Även den till vilken pantbrevet senare överlåtits kan enligt beredningens förslag självständigt göra gällande god tro.

Departementschefen. I överensstämmelse med vad som för närvarande gäller bör företrädet till betalning på grund av panträtt bestämmas uteslutande med utgångspunkt från tidpunkten för ansökan om inteckning. Borgenärens eller annan rättighetshavares goda eller onda tro bör i princip inte spela någon roll. I departementsförslaget, som i detta avseende i sakligt hänseende följer beredningens förslag, kommer det sagda till uttryck på det sättet att borgenär, som har panträtt för sin fordran, enligt 6:3 äger erhålla betalning för fordringen efter det företräde som inteckningen medför enligt lag. I 17: 6 ges regeln om att inteckningen medför företräde i förhållande till annan inteckning efter den tidsföljd i vilken inteckningarna söks.

Som beredningen utvecklat bör dock företrädet mellan panträttsförvärv och förvärv genom överlåtelse betraktas på ett annat sätt. Liksom i gällande rätt bör ett äganderättsförvärv få stå tillbaka för ett senare tillkommet panträttsförvärv endast om borgenären var i god tro. Borgenären bör även — som beredningen föreslagit i 17:6 — få åberopa god tro i det fallet att upplåtarens lagfarna förvärv får vika för annat äganderättsförvärv.

Av skäl som jag avser att utveckla i anslutning till 17 kap. bör de nu antydda reglerna om panträttsförvärvets företräde i förhållande till äganderättsförvärv lämpligen ges i 6 kap. Med departementsförslagets utformning av panträtten vinner borgenären sakrättsligt skydd för sin fordran genom panträttsupplåtelsen, och denna kommer till stånd genom att pantbrevet överlämnas såsom pant för fordringen. Om fastighetsägaren överlåter fastigheten efter det att pantbrevet utfärdats men innan det utnyttjats för panträttsupplåtelse, övergår pantbrevet genom överlåtelsen till den nye ägaren. Den i företrädeshänseende avgörande tidpunkten bör vara den tidpunkt när pantbrevet överlämnas. Tidpunkten för utfärdande av pantbrevet bör däremot vara utan betydelse.

Om panträttsupplåtelsen som följd av bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan, förlorar inte därmed pantbrevet sin giltighet (se härom under 10 §). Det övergår i stället till fastighetens rätte ägare, som kommer i åtnjutande av ägarhypotek.

Har pantförskrivning skett först och pantbrevet överlämnats till borgenären vid ett senare tillfälle, exempelvis därför att inteckningen ännu ej var sökt när förskrivningen ägde rum, anses panträtten upplåten först i och med att pantbrevet traderas, och borgenären måste i konsekvens härmed vara i god tro vid tidpunkten för mottagandet av pantbrevet. Om borgenären efter pantförskrivningen inger ansökan om inteckning på fastighetsägarens uppdrag, blir den inskrivningsdag då inteckning söks den avgörande tidpunkten för den goda tron.

Såsom även beredningen tänkt sig bör borgenär till vilken fordringen överlåtits självständigt få åberopa god tro, och den avgörande tidpunkten blir i detta fall när överlåtelsen ägde rum.

8 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 8 i förslagen, innehåller en bestämmelse om inverkan på panträtt av att fastighet frånvinns innehavaren efter klander eller att äganderättsförvärv återgår såsom ogiltigt eller att avtalet därom hävs.

Gällande rätt. Om inteckning beviljats i fastighet som genom klander frånvinns innehavaren och inteckningen skett efter det att egendomen kom ur rätte ägarens hand, är inteckningen enligt 60 § IF ogiltig. Efter ordalagen avser stadgandet endast klanderfallet. I doktrinen har emellertid ansetts att bestämmelsen bör analogiskt tillämpas när köp, byte eller gåva återgår eller hävs på talan av överlåtaren.

Lagberedningen. Inledningsvis uttalar beredningen att regeln i 60 § IF är grundad på den uppfattningen att med återvinnandet av fastigheten förfaller från derivativ synpunkt den rättsliga grundvalen för innehavarens förfogande över fastigheten och därmed även för inskrivningen. Den vinnande har rättsligt sett aldrig upphört att vara ägare. Enligt beredningens mening leder samma grundsats till att ogiltighet bör inträda också i det fall att köp återgår på talan av köparen. Detta strider visserligen mot den uppfattning som gjort sig gällande inom doktrinen men eftersom den omständighet varpå talan om återgång grundas förelåg redan vid förvärvet vare sig talan väckts från ena eller andra sidan, anser beredningen att konsekvensen av talan bör bli densamma i båda fallen. Situationen sägs vara en annan vid hävande av avtal. Innan avtalet hävs, äger förvärvaren förfoga över fastigheten i överensstämmelse med avtalet. En rättighet som han utfäst eller upplåtit i fastigheten kan inte berövas sin giltighet endast på den grund att han själv sedermera för talan om hävande av köpet. Situationen är en annan när överlåtaren häver avtalet. I detta fall bör betraktelsesättet vara detsamma som i fall då överlåtaren tar initiativet till återgång av avtalet. De rättsliga konsekvenserna av hävande och återgång bör alltså vad angår talan av överlåtaren vara desamma. Från de nu angivna utgångspunkterna har beredningen avfattat bestämmelserna i paragrafens första och andra stycken.

Av skäl, som utvecklats i motiven till 4:32 kan bestämmelserna i andra stycket inte i allo tillämpas i fråga om gåva. Pantbrev som utfärdats av gåvotagaren kan inte alltid förklaras ogiltiga, när gåva återgår på talan av givaren. En sådan konsekvens skulle inte stå i överensstämmelse med den ståndpunkt som ligger till grund för bestämmelserna i 4: 30 om giltigheten i vissa fall av överlåtelse som gåvotagaren gjort. Om gåvotagaren

överlåtit fastigheten i strid med villkor som förknippats med gåvan och som gäller under mer än två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, äger givaren ingen talan mot nye ägaren. I överensstämmelse härmed bör från bestämmelserna i andra stycket undantag ske för nyss angivna fall.

Beredningen anmärker vidare att i 25 kap. meddelats bestämmelser som skyddar godtroende innehavare av pantbrev mot vissa invändningar om att utfärdaren inte var rätt ägare. Som komplement härtill ges också vissa regler om ersättning av allmänna medel till den vars rätt uppoffras. Även enligt regler utanför jordabalkens område kan i särskilda fall panträtt eller annan rättighet bestå, fastän rättigheten inte härleder sig från rätte ägaren.

Jordabalksutredningen har omarbetat lagtexten som en följd av den av utredningen föreslagna nyordningen beträffande utfärdande av pantbrev.

Departementschefen. Som närmare utvecklas vid 6: 10 i departementsförslaget bör omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning inte få medföra ogiltighet av inteckningen och därmed pantbrevet. Att en fastighet frånvinns innehavaren bör därför vara utan betydelse för giltigheten av en inteckning som sökts av denne. Detta innebär emellertid inte att en motsvarighet till 8:8 i förslagen skulle vara överflödig. Enligt departementsförslaget upplåts panträtten genom att pantbrevet överlämnas såsom pant för fordringen. Panträttsupplåtelsen innebär ett förfogande över fastigheten och bör bli verkningslös i de fall som beredningen åsyftat med bestämmelserna i 8:8. Ogiltighetsverkan bör emellertid drabba upplåtelsen och inte pantbrevet. Följden blir att fastighetens rätte ägare kan göra gällande ägarhypotek på grund av pantbrevet.

Såsom beredningen funnit bör ogiltighetspåföljden gälla klander och återgång samt hävning på talan av överlåtaren. Beträffande återgång av gåva på talan av givaren har beredningen föreslagit att panträtt, för vilken inteckning meddelats före återgångstalans väckande, skall förbli gällande. Som följd av den ändrade utformningen av panträtten synes i stället böra krävas att panträtten upplåtits före talans väckande. Pantbrevet skall alltså inte bara vara utfärdat av inskrivningsmyndigheten före talans väckande utan det skall också dessförinnan ha överlämnats till borgenären.

Förevarande bestämmelser får, såsom beredningen utvecklat, ett i väsentlig mån inskränkt tillämpningsområde som följd av reglerna i 18 kap. om godtrosförvärv på grund av inskrivning. Även vissa regler utanför jordabalkens område har sådan inverkan. Detta förhållande synes böra komma till ett tydligare uttryck än som skett i beredningens förslag. I departementsförslaget har en viss redaktionell omarbetning företagits med detta syfte.

Ägarhypotekets innebörd

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 8:16 i jordabalksförslagen, innehåller huvudbestämmelsen om ägarhypotek.

Rörande innehållet i gällande rätt och i förslagen hänvisas till den utförliga redogörelse, som lämnats i kapitlets inledning under rubriken »Panträttens närmare innehåll, särskilt med avseende på borgenärs rätt till ränta, samt ägarhypotek» (s. 264).

Departementschefen. Med den ändrade utformningen av panträtten, enligt vilken panträtt uppkommer först genom att pantbrev överlämnas såsom pant för fordran, är det ologiskt att använda uttrycket ägarhypotek såsom beteckning på fastighetsägarens rätt på grund av pantbrev. Trots detta har jag ansett mig böra använda detta uttryck i lagtexten, eftersom det vunnit en stark ställning i språkbruket och den terminologiska inkonsekvensen dessutom inte har någon betydelse från praktisk synpunkt.

I gällande rätt kan ägarhypotek föreligga av skilda anledningar. I 25 § IF anges tre särskilda fall, nämligen att en inteckning ligger inne hos fastighetsägaren, att denne gjort avbetalning på den ursprungliga skuldsumman och att inteckningen från början belånats för ett lägre belopp än det nominella. Uppräkningen är inte uttömmande. Ägarhypotek kan sålunda föreligga också efter återvinning i konkurs. Vidare kan fastighetsägaren ha en kvittningsgill motfordran gentemot inteckningshavaren. Även andra fall kan förekomma. Genom departementsförslaget kommer ägarhypotek att finnas i ytterligare ett flertal situationer. I gällande rätt motsvaras dessa av fall då inteckningen blir verkningslös på grund av någon ogiltighetsanledning. I departementsförslaget blir påföljden i stället att panträttsupplåtelsen blir utan verkan. Pantbrevet behåller sin giltighet och rättsanspråket på grund av handlingen utgör ägarhypotek. Detta blir fallet, om upplåtelsen företagits av annan än rätte ägaren och borgenären inte skyddas av godtrosregler (7 och 8 §§). Detsamma gäller om ogiltighetsanledning med fog kan åberopas mot fordringen eller pantförskrivningen och detta även om ogiltighetsgrunden är av kvalificerad beskaffenhet (se härom 6: 10 i departementsförslaget). I sammanhanget kan också nämnas att, om vid exekutiv auktion betalning utfaller på grund av pantbrev inom köpeskillingen, pantbrevet ej blir utan verkan även om det ligger utom lägsta budet. Nye ägaren får i stället ägarhypotek på grund av pantbrevet.

En väsentlig fråga när det gäller ägarhypotek är vilken inverkan det har att den intecknade fastigheten byter ägare. Till en början må erinras om den för departementsförslagets panträttssystem grundläggande principen, att pantbrevet utgör en s. a. s. mobiliserad del av fastigheten, vilken del i

princip kan utnyttjas endast för upplåtelse av panträtt och då uteslutande av fastighetens ägare. Den person, som vid en viss tidpunkt äger fastigheten, är därmed också att betrakta som ägare till de i fastigheten uttagna pantbreven. Övergår fastigheten till ny ägare följer rätten till pantbreven med. Det sagda får betydelse för parternas handlande vid fastighetsöverlåtelsen.

Om vid försäljning avräkning från köpeskillingen får ske endast i den mån pantbreven utnyttjats för upplåtelse av panträtt, uppstår inte några komplikationer. Eventuella ägarhypotek övergår utan vidare till den nye fastighetsägaren. Om förre ägaren tvingas att infria borgenärs fordran för vilken han alltjämt är ansvarig, får han regressrätt mot nye ägaren för fordringsbeloppet. Enligt allmänna rättsregler övergår därmed också panträtten till gamle ägaren. Det är då principiellt sett gamle ägarens egen pantförskrivning, som alltjämt är verksam.

Situationen blir en annan, om avräkning sker av ägarhypotek. Om ägarhypoteket därvid består av ett pantbrevs hela belopp, krävs för att den tidigare ägaren skall kunna göra någon rätt gällande på grund av pantbrevet att pantförskrivning sker till säkerhet för utgivandet av den del av köpeskillingen som avräknats. Pantförskrivningen kan naturligen ske i själva köpekontraktet eller med användande av omslagsrevers. I förevarande avseende sker alltså en viktig förändring i förhållande till rättsläget f. n. eftersom den tidigare ägaren nu utan vidare intar panthavares ställning på grund av sitt innehav av inteckningshandlingen. Består ägarhypoteket däremot av ett överhypotek på ett pantsatt pantbrev, sker det inte någon rättsändring. Även i detta fall övergår enligt departementsförslaget ägarhypoteket till den nye ägaren. Sker ej någon pantförskrivning av överhypoteket till förmån för den tidigare ägaren, kan denne göra det mot överhypoteket svarande betalningsanspråket gällande bara mot köparen personligen. Gällande rätt har i detta avseende samma innebörd. F. n. följer alltså i förevarande avseende ägarhypotek i form av en hel inteckning inte samma regler som överhypotek.

Utformningen av lagtexten ansluter till bestämmelserna i 6: 3. Någon föreskrift om att fastighetsägaren inte äger söka betalning ur fastigheten har inte ansetts erforderlig. Att fastighetsägaren ej äger uppbära tillägg till pantbrevets kapitalbelopp följer redan av huvudregeln i första stycket av denna paragraf och behöver alltså inte särskilt anges.

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

10—16 §§.

Departementschefen. Under denna rubrik följer sju paragrafer av vilka sex (10—15 §§) handlar om inteckningens giltighet och den sjunde (16 §) om pantbrevets giltighet. Det må anmärkas att å ena sidan 11—14 §§ och å andra sidan 16 § sammanhänger med varandra på det sättet att av de förra lagrummen följer att inteckning under vissa omständigheter blir utan verkan, vilket i sin tur för med sig att enligt 16 § inte heller pantbrevet gäller.

I 11—14 §§ behandlas inverkan på inteckning av att i skilda situationer hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i intecknad fastighet samt av att fastighet avstås vid expropriation eller annat sådant tvångsförvärv. Motsvarande lagrum är i jordabalksutredningens förslag uppdelade mellan panträttskapitlets avsnitt med allmänna bestämmelser (18—20 §§) och avsnittet med särskilda bestämmelser om gemensam panträtt (30 och 31 §§). Av de förra stadgandena är 18 § första stycket tillämpligt endast på panträtt i enstaka fastighet, medan andra stycket på grund av särskild hänvisning (30 § andra stycket) gäller även gemensam panträtt. I 19 § ges regler som utan varje hänvisning är tillämpliga även på gemensam panträtt. Beträffande slutligen 20 § är bestämmelserna där genom hänvisning tillämpliga även i fråga om gemensam panträtt men med viss inskränkning. Reglerna om gemensam panträtt är som en följd av den valda dispositionen enligt min mening onödigt svåröverskådliga. I departementsförslaget har därför genomförts en omdisposition av regelkomplexet, vilken innebär att varje särskild åtgärds inverkan på inteckning behandlas i ett sammanhang såväl för inteckning i enstaka fastighet som för gemensam inteckning. De olika åtgärderna uppdelas i fyra kategorier, nämligen exekutiv försäljning, fördelning av medel vid utsökning utan försäljning, avstående av fastighet vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv samt fördelning av medel som nedsatts hos myndighet. Varje kategori behandlas i ett lagrum för sig.

10 §.

Paragrafen, som närmast motsvarar 25:4 resp. 22:4 i förslagen, stadgar att omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning inte medför ogiltighet av inteckningen.

Gällande rätt. Den omständigheten att inteckning meddelats för fordran garanterar inte att betalningsrätt i den intecknade fastigheten under alla förhållanden föreligger. En beviljad inteckning kan nämligen av skilda anledningar i efterhand förklaras ogiltig. Bland ogiltighetsanledningarna

märks i detta sammanhang särskilt att inteckningshandlingens betalningsutfästelse eller inteckningsmedgivandet är behäftade med ogiltighetsgrunder, att fastighetsägarens egendom var avträdd till konkurs när inteckningen beviljades eller att inteckning meddelats utan vederbörligt samtycke av äkta make.

Det sagda kommer i gällande lagstiftning till uttryck på följande sätt. I 59 § IF stadgas bl. a. att tvist om fordrans giltighet må lagligen prövas utan hinder av inteckning. Eftersom den intecknade fordringen regelmässigt grundar sig på löpande skuldebrev, blir skuldebrevslagens regelsystem angående invändningar mot betalningsanspråk tillämpligt på en tvist om giltighet av intecknad fordran. Detta regelsystem innebär i korthet, att gäldenären i princip äger obegränsad rätt till invändningar endast mot den borgenär till vilken han överlämnat inteckningen samt att han går förlustig rätten att göra vissa invändningar gällande mot tredje man, som i god tro fått inteckningen i sin besittning. Endast invändningar av mera kvalificerad natur, såsom att skuldebrevet är förfalskat eller på gäldenärens vägnar utfärdat av obehörig person eller ogiltigt såsom tillkommet under kvalificerat tvång eller såsom utfärdat av någon som var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet, kan åberopas också mot tredje man i god tro. I praktiken blir därför tillämpningsområdet för 59 § IF kringskuret. Utan att det direkt framgår av ordalydelsen anses bestämmelsen innebära, att inteckningen blir utan verkan om fordringen är ogiltig. Bestämmelsen torde få anses analogiskt tillämplig även i fråga om ogiltighetsgrunder, som angår inteckningsmedgivandet.

Enligt 15 § andra stycket IF är inteckning utan verkan, om den meddelats sedan fastighetsägaren blivit försatt i konkurs. Om inteckning i strid med 6 kap. 4 § GB beviljats utan vederbörligt samtycke av äkta make, kan inteckningen förklaras ogiltig på talan av maken eller dennes företrädare.

Lagberedningen. Beredningens förslag innebär vissa betydelsefulla ändringar i det förut antydda regelsystemet. Enligt förslaget frigörs inteckningsrätten — i förslaget benämnd panträtt — från varje beroende av fordran. Enligt beredningens mening (se SOU 1960:25 s. 161) föreligger ej längre en sådan situation att panträtten måste bli ogiltig därför att viss fordran är ogiltig. Beredningen anför i anslutning härtill.

Även utgivandet av pantbrev förutsätter emellertid ett bakomliggande rättsförhållande. Detta utgöres vanligen av en försträckning — ett låneavtal — som ofta ligger till grund även för ett skuldebrev, dvs. pantbrevets omslagsrevers. I övrigt kan en betalningsskyldighet vilken som helst, uppkommen genom varuleverans eller annorledes, tänkas föranleda utgivandet av pantbrev. Ett personligt skuldförhållande behöver över huvud taget icke vara förenat med panträtten. Ett pantbrev kan vara utgivet till någon

såsom gåva eller i samband med arvskifte eller som full betalning för en personlig fordran, som därmed upphör att gälla.

Mellan vanligt skuldebrev och pantbrev föreligga i förevarande hänseende väsentliga olikheter. Det är först och främst att märka att, medan skuldebrevet blir bärare av fordran först när det utgives, pantbrevet uppbär panträtt redan fr. o. m. inteckningens beviljande, en åtgärd som vanligen företages innan ännu pantbrevet av fastighetsägaren överlämnats till borgenären. Vidare må erinras om att, medan skuldebrevets infriande och återställande till gäldenären helt utplånar fordringen, den med pantbrevet förknippade panträtten fortsätter att leva oberoende av erlagd betalning. Panträttens självständighet — sådan den kommit till uttryck framför allt genom reglerna om ägarhypotek — leder följdriktigt därhän att panträtten skall vara oberoende även av det rättsförhållande som föranlett pantbrevets utfärdande. Invändningar beträffande det bakomliggande rättsförhållandet böra icke drabba panträtten såsom sådan, förutsatt att de icke tillika rikta sig mot själva den rättshandling, pantutfästelsen, som utgör panträttens materiella förutsättning. Av skäl, som utvecklas i det följande, torde f. ö. möjligheten att efter inteckning framställa invändningar, som röra själva panträtten, böra starkt begränsas. — Om sålunda panträttens bestånd är helt oberoende av det bakomliggande rättsförhållande som kan ha föranlett panträttens tillkomst, följer ej därav att fastighetsägarens betalningsskyldighet på grund av pantbrevet är oberoende av detta rättsförhållande. Detta är emellertid icke en fråga om panträttens existens eller giltighet som sådan utan avser uteslutande huruvida och i vilken utsträckning panträtten må göras gällande mot fastighetsägaren. Om och i den mån så ej kan ske, upphör ej själva panträtten; den tillkommer i stället fastighetsägaren som ägarhypotek.

Enligt beredningens förslag utgör pantbrevet en löpande förskrivning och är såsom sådan likställt med skuldebrev till innehavaren. Som allmän regel sägs härav följa att gäldenären har obegränsad rätt till invändningar endast mot den borgenär som han överlämnat pantbrevet till medan rätten till invändning mot ny borgenär är i samma utsträckning som vid löpande skuldebrev beroende av dennes goda eller onda tro. I 8:10 första stycket i beredningens förslag stadgas i enlighet härmed att angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat om skuldebrev. Av 8: 16 följer att om pantbrevet på grund av invändning enligt 10 § första stycket inte får göras gällande mot fastighetsägaren panträtten tillkommer denne såsom ägarhypotek.

I den mån fastighetsägarens invändning riktar sig mot pantutfästelsen anser beredningen läget vara ett annat. Enligt beredningens mening synes det ligga närmast till hands att besvara även detta spörsmål enligt de i skuldebrevslagen angivna grunderna i fråga om invändningar. Dessa görs tillämpliga på pantutfästelsen i huvudsak på det sättet, att invändningar av den i 17 § angivna kvalificerade beskaffenheten medför att pantbrevet blir verkningslöst. Är invändningen av annan beskaffenhet, har den inte

någon verkan mot pantbrevet (25:4 första stycket i beredningens förslag). I vissa fall — när något godtrosskydd enligt skuldebrevslagen inte inträder — kan invändningen i stället leda till att panträtten tillkommer fastighetsägaren såsom ägarhypotek (8: 10 första stycket jämfört med 8: 16). Om pantbrevet enligt det anförda blir verkningslöst, kan borgenären i stället tillerkännas rätt till ersättning av allmänna medel (25:5 andra stycket).

Har inteckning meddelats fastän fastighetsägaren vid utfärdandet eller när inteckningen söktes var försatt i konkurs, är pantbrevet likaledes utan verkan (25:4 första stycket och 8:7). Även i detta fall kan borgenär som är i god tro erhålla ersättning av allmänna medel.

Beredningen håller fast vid att mot panträtt får åberopas att vederbörligt samtycke av äkta make inte förelegat vid inteckningens beviljande (25:4 andra stycket jämfört med 25:3 punkt 3). Godtroende borgenär kan dock tillerkännas ersättning av allmänna medel.

Jordabalksutredningen upptar regelsystemet i beredningens förslag i sak oförändrat.

Departementschefen. Den ändrade utformningen av panträtten i departementsförslaget föranleder att reglerna om intecknings ogiltighet bör omprövas. Även bortsett härifrån är det motiverat att i förenklingssyfte överse det ifrågavarande, relativt invecklade regelsystemet i beredningens förslag. Enligt min mening bör härvid eftersträvas att i än större utsträckning än som skett i lagberedningens förslag göra inteckningens och därmed pantbrevs giltighet oberoende av invändningar angående inteckningens tillkomst. Härigenom uppnås en viktig förstärkning av inskrivningens betydelse på panträttsområdet. Den nya formen för panträtten underlättar i hög grad reformer med nu antydd inriktning.

De ogiltighetsanledningar, som i detta sammanhang skall diskuteras, kan sammanfattas på följande sätt:

a) kravet på vittnen beträffande inteckningsansökan har blivit åsidosatt;

b) vederbörligt samtycke av äkta make saknas;

c) ansökan om inteckning har bifallits utan att domstol eller annan myndighet lämnat erforderligt tillstånd eller vidtagit annan nödvändig åtgärd;

d) utfärdaren av ansökan om inteckning var försatt i konkurs när ansökningen gjordes;

e) ansökan om inteckning är förfalskad eller var på rätte ägarens vägnar utfärdad av någon, som saknade behörighet att vidta åtgärden, eller tillkom under kvalificerat tvång eller under hot;

f) utfärdaren av ansökan var omyndig eller handlade under inflytande av rubbad självverksamhet;

g) ansökan om inteckning var gjord av annan än fastighetens rätte ägare.

Beträffande först regeln att ansökan om inteckning skall vara bevittnad innebär redan beredningens förslag att ett åsidosättande av regeln inte får åberopas sedan inskrivning skett eller ansökan förklarats vilande (25:11 i beredningens förslag). Beträffande kravet på samtycke av äkta make intar beredningen den ståndpunkten, att pantbrevet blir ogiltigt om erforderligt sådant samtycke inte föreligger (jfr 25 kap. 4 § andra stycket och 3 § punkt 3). Det åligger emellertid inskrivningsmyndigheten att före beviljandet av inteckning kontrollera att erforderligt samtycke föreligger och denna kontroll är av den beskaffenheten att inteckning normalt inte sker i strid mot regeln. Risken för misstag synes vara så liten att det inte bör möta något hinder att göra inteckningens giltighet oberoende av om äkta makes samtycke till beviljande av inteckning förelegat eller ej. Ett förslag med denna innebörd har för övrigt framlagts av familjerättskommittén i betänkandet Äktenskapsrätt (SOU 1964:34 s. 134). Vad som nu sagts om äkta makes samtycke till beviljande av inteckning torde i allt väsentligt äga motsvarande tillämpning också beträffande den ogiltighetsgrund, som innebär att ansökan om inteckning bifallits utan att erforderligt tillstånd erhållits eller annan nödig åtgärd vidtagits av domstol eller annan myndighet. Jag avser att vid utarbetandet av följdlagstiftningen ta upp frågan huruvida detta ståndpunktstagande kräver ändringar i sådan lagstiftning, som innehåller föreskrifter om tillstånd eller åtgärd från domstol eller annan myndighet som förutsättning för inteckning.

Vad härefter gäller det fallet att utfärdaren av ansökan om inteckning var försatt i konkurs då ansökan gjordes, föreskrivs i 8: 7 i beredningens förslag, att pantbrevet inte får göras gällande i sådant fall. I konsekvens härmed skall ansökan om inteckning av pantbrevet omedelbart avslås (30: 2 punkt 10). Om inteckning trots detta beviljas, är den automatiskt verkningslös. Strängt formellt innebär denna regelanordning, att ett pantbrev som intecknats medan pantbrevets utfärdare var försatt i konkurs förblir ogiltigt även om fastigheten efter konkursens avslutande alltjämt är i utfärdarens hand och denne utnyttjar pantbrevet. För att en godtroende borgenär inte skall otillbörligt drabbas av denna försåtliga ogiltighetsregel, införs i beredningens förslag en rätt för borgenären att erhålla ersättning av allmänna medel. Med departementsförslagets utformning av panträtten öppnar sig emellertid en möjlighet att reglera den föreliggande situationen på ett lämpligare sätt. Eftersom pantbrevet inte längre är bärare av något betalningsanspråk, innebär ansökan om inteckning ej någon disposition över fastigheten såsom tillgång i konkursboet. Dispositionen sker först genom att pantbrevet lämnas som säkerhet för en omslagsrevers. Med hänsyn härtill möter det i och för sig inte något hinder mot att tillerkänna ett pantbrev full giltighet även om det utfärdats sedan fastigheten avträtts till kon-

kurs och sökanden är konkursgäldenär. En därpå följande pantförskrivning med användande av pantbrevet blir däremot verkningslös på grund av konkursen. I detta avseende blir läget detsamma som om pantbrevet utfärdats före konkursen och vid konkursutbrottet innehades av fastighetsägaren. I båda fallen äger konkursboet göra gällande ägarhypotek på grund av pantbrevet. Liksom enligt beredningens förslag bör dock i princip en ansökan om inteckning under konkurstillstånd inte få föranleda att pantbrev utfärdas. Den föreslagna ordningen får betydelse om inskrivningsmyndigheten i ovetskap om konkursen utfärdar pantbrev. Som en följd av vad nu anförts saknar departementsförslaget motsvarighet till bestämmelsen i 8: 7 i beredningens förslag. I 22: 3 i departementsförslaget upptas i stället bland de olika fall där ansökan om inteckning omedelbart skall avslås såsom en särskild punkt (punkt 7) den situationen, att fastighet som avses med ansökningen avträtts eller den dag då inteckning söks avträds till konkurs och sökanden är konkursgäldenär.

De övriga situationer som angetts i den förut gjorda uppräkningen, nämligen e), f) och g), kännetecknas av att inteckning av hänsyn till fastighetsägarens eget intresse inte bort beviljas. Beredningens förslag innebär i detta avseende att de ogiltighetsgrunder som avses med e) och f) får göras gällande av fastighetsägaren och medföra pantbrevets ogiltighet (se 25: 3 punkterna 1 och 2 i beredningens förslag). I de fall som avses med g) blir det däremot beroende på borgenärens onda eller goda tro om pantbreven behåller sin giltighet (se 24: 7 och 25: 2 i beredningens förslag). Med departementsförslagets utformning av panträtten, enligt vilken anskaffandet av pantbrev inte kan sägas utgöra något förfogande över fastighetens förmögenhetsvärde, synes det ej längre motiverat att pantbrev i något av dessa fall blir ogiltigt. Ogiltighetsregler får i stället tillämpas på det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller på pantförskrivningen. Om ogiltighet inträder, bör den gå ut endast över omslagsreversen eller pantförskrivningen men aldrig över pantbrevet såsom sådant. Detta bör i stället tillkomma fastighetsägaren och rättsanspråket på grund av pantbrevet alltså utgöra ägarhypotek. Den omständigheten att fastighetsägaren härigenom i vissa fall s. a. s. påtvingas ett pantbrev som han aldrig önskat synes inte böra tillmätas någon avgörande betydelse.

Den nu genomförda genomgången av sådana ogiltighetsanledningar, som hänför sig till ansökan om inteckning, visar att inteckningens och därmed pantbrevets giltighet regelmässigt kan upprätthållas. Jordabalken bör innehålla ett uttryckligt stadgande av denna innebörd (jfr 24: 4 första stycket i beredningens förslag) och den rätta platsen för en sådan bestämmelse synes vara i 6 kap. Jag vill i detta sammanhang inskjuta att det inte finns anledning att i stället tillgodose fastighetsägaren genom någon regel om ersättning av staten. Det konsekventa upprätthållandet av inteckningens giltighet sker ju — såsom framgår av det anförda — inte på dennes bekostnad.

Det synes lämpligt att i detta sammanhang också något beröra de ogiltighetsanledningar, som hänför sig till det bakomliggande fordringsförhållandet (omslagsreversen) eller till pantförskrivningen. Beträffande först det bakomliggande fordringsförhållandet blir självfallet, om detta grundar sig på skuldebrev, reglerna i lagen den 27 mars 1936 (nr 81) om skuldebrev (SkL) tillämpliga. En ny borgenär kommer således i åtnjutande av det skydd som skuldebrevslagen tillerkänner den som efter överlåtelse i god tro fått skuldebrev i sin besittning. I den mån en invändning angående omslagsreversen leder till att borgenären enligt allmänna rättsgrundsatser inte äger göra panträtt gällande på grund av sitt innehav av pantbrev, kommer rättsanspråket i stället att utgöra ägarhypotek för fastighetsägaren. Vad därefter gäller ogiltighetsgrunder avseende pantförskrivningen, blir rättsreglerna om pant i lös egendom i allmänhet tillämpliga. Även i sådana fall kan invändningen leda till att panträtten går förlorad och fastighetsägaren i stället äger göra gällande ägarhypotek.

11 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 20 första stycket i lagberedningens förslag samt 8: 18 första stycket, 8: 30 första stycket och 8: 31 första stycket i utredningens förslag, anger den inverkan, som en exekutiv försäljning av intecknad fastighet har på fastighetens och eventuella samintecknade fastigheters ansvar för inteckning.

Gällande rätt. Bestämmelser om exekutiv auktions inverkan på inteckning finns i 23 § IF, såvitt avser inteckning i en fastighet, och i 36 § 1 mom. IF beträffande gemensam inteckning. Verkan är i båda fallen anknuten till att auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts. Av betydelse är också om vid fördelningstillfället betalning tillfallit inteckningshavaren eller om köparen fått avräkna intecknat belopp på köpeskillingslikviden. I övrigt saknar fördelningen av köpeskillingen betydelse för inteckningsrätten, och det exekutiva förfarandets inverkan på denna fastställs med ledning av borgenärsförteckningen utan hinder av att köpeskillingsfördelningen inte vunnit laga kraft.

Beträffande fastighet som ensam häftar för inteckning gäller att, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, fastigheten ej vidare svarar för intecknat belopp, som enligt borgenärsförteckningen faller utanför vad som täcks av köpeskillingen. Beträffande belopp inom köpeskillingen har man att skilja på om beloppet täcks av eller faller utom lägsta budet. I det förra fallet gäller det intecknade beloppet oförändrat i fastigheten, medan däremot inteckningen i det senare fallet blir utan verkan, om köparen och inteckningshavaren inte kommit överens om avräkning av beloppet på köpeskillingen. I vissa fall skall även belopp, som täcks av lägsta budet, betalas kontant. Detta gäller om tvist råder angående

inteckningens giltighet eller om ansökan om inteckning är förklarad vilande (109 § UL). Inteckningen förblir då gällande men kommer att utgöra ägarhypotek i köparens hand.

I fråga om gemensam inteckning gäller, att om försäljningen avser hela det sammintecknade komplexet och om den sker vid gemensamt utrop utan föregående särutrop så blir auktionens inverkan på inteckningen densamma som om denna gällt i en enda fastighet. Det gemensamma ansvaret består oförändrat under förutsättning att det intecknade beloppet täcks av lägsta budet eller avräkning sker. I annat fall blir inteckningen utan verkan i samtliga fastigheter.

I andra fall än det nu berörda, alltså när försäljningen inte avser alla de gemensamt intecknade fastigheterna eller då särutrop skett, medför försäljningen, att det gemensamma ansvaret undantagslöst bortfaller såvitt avser varje fastighet som omfattas av försäljningen. Däremot kan inteckningen — om den faller inom lägsta budet — bestå som särinteckning i sådan fastighet under förutsättning att inteckningshavaren ger till känna att han önskar att beloppet skall innestå eller — om inteckningen faller utom lägsta budet men täcks av köpeskillingen — överenskommelse om avräkning träffas. Särinteckningens belopp motsvarar det belopp, som får innestå eller som avräknas. Beträffande den eller de fastigheter, som inte omfattas av försäljningen, gäller att dessa fortfarande häftar för inteckningen men de svarar ej vidare för vad som kunnat utgå ur fastighet som sålts.

Lagberedningen. 1960 års förslag innehåller naturligt nog inte några bestämmelser om inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning. I övrigt har beredningen utan någon ändring i sak upptagit bestämmelserna i 23 § IF i 8: 20 första stycket i förslaget.

Jordabalksutredningen har med vissa jämkningar av terminologisk natur överfört reglerna angående inverkan av exekutiv försäljning på särinteckning till 8: 18 första stycket i utredningsförslaget. Beträffande gemensam inteckning har utredningen inte vidtagit annat än redaktionella justeringar i reglerna i 36 § 1 mom. IF. I enlighet med den av utredningen valda dispositionen av lagstoffet rörande gemensam inteckning har dock reglerna om inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning hänförts till ett särskilt avsnitt av panträttskapitlet. Reglerna har i förslaget uppdelats på två paragrafer, av vilka den första (30 §) behandlar inverkan på den i sammanhanget aktuella fastigheten och den andra (31 §) övriga sammintecknade fastigheter.

Departementschefen. Gällande rätts regel om att en inteckning — här avses inteckning i en enda fastighet — efter en exekutiv auktion skall kvarstå i fastigheten bara när den täcks av lägsta budet är en följd av den ge-

nom 1912 års ändringar i utsökningslagen införda s. k. övertagandeprincipen. Denna innebär, att köpeskillingen för exekutivt försåld fastighet inte skall i sin helhet betalas kontant utan intecknade fordringars kapitalbelopp skall innestå i fastigheten i avräkning på köpeskillingen. Regeln, som kommit till uttryck i 117 § UL, är genomförd endast i fråga om intecknade fordringar vilka faller inom lägsta budet.

I förarbetena till 1912 års lagändringar anförde den dåvarande lagberedningen, att ett konsekvent genomförande av övertagandeprincipen borde leda till att — med undantag av exekutionsfordringen — varje intecknat belopp, som täcktes av köpeskillingen, borde övertas oavsett om det föll inom eller utanför lägsta budet. Beredningen avstod dock från att föreslå en sådan ordning med hänsyn till att den inte skulle vara påkallad av något praktiskt behov och skulle nödvändiggöra invecklade bestämmelser för att behörigen tillgodose inroparens intressen. Beredningen vederlade emellertid i sitt fortsatta resonemang i viss mån det första argumentet genom att erkänna att ogynnsamma verkningar kunde uppstå om exekutionsfordringen ägde bästa rätt i vilket fall alla inteckningar skulle betalas kontant. För sådana situationer anvisade beredningen i stället möjligheten för inteckningshavare att efter överenskommelse med övriga rättsinnehavare få lägsta budet höjt eller att inlösa exekutionsfordringen.

Enligt min mening finns anledning att i förevarande sammanhang på nytt överväga övertagandeprincipens räckvidd. Saken får nämligen anses ha kommit i ett annat läge med hänsyn till innebörden av vissa andra reformer på panträttsområdet, vilka föreslagits under jordabalksarbetet. Jag syftar i första hand på jordabalksutredningens förslag att ny ägare av en intecknad fastighet skall vara obetingat bunden av förfallotiden för panthavarens fordran under förutsättning att fordringen grundar sig på skuldebrev. Såsom förut framgått innebär departementsförslaget att denna princip fått generell giltighet. Detta reformförslag motiveras av den betydelse det har att den långfristiga fastighetskrediten lämnas opåverkad av växling i äganderätten till den intecknade fastigheten. Intresset av att fastighetslån såvitt möjligt skall kunna stå oförändrat kvar i fastigheten utan hinder av olika mellankommande, för kreditsäkerheten betydelselösa omständigheter ligger också bakom lagberedningens tanke att ge inteckningshavaren möjlighet att med bibehållen inteckningsrätt vid medelsfördelning avstå från utfallande belopp. Såsom i det följande närmare skall anges (se under 14 §) innebär departementsförslaget en utvidgning även av denna regel, nämligen till att avse också gemensam inteckning. Mot bakgrund härav är det mindre följdriktigt att exekutiv försäljning i princip skall leda till bortfall av inteckning, så snart det intecknade beloppet inte täcks av lägsta budet och parterna ej kommer överens om att avräkna beloppet på köpeskillingen. Såsom också antyddes i förarbetena till 1912 års ändringar i utsökningslagen kan det mycket väl hända att exekutionsfordringen har sådan förmånsrätt

och lägsta budet därmed får sådan placering att också den långsiktiga fastighetskrediten med tryggat förmånsrättsläge kan komma att rubbas av den exekutiva försäljningen. I själva verket torde det förhålla sig så att exekutiva auktioner ofta sker på initiativ av borgenärer med bästa rätt. Från praktisk synpunkt har det alltså sitt påtagliga intresse att utsträcka övertagandeprincipen till att avse alla fordringar som täcks av köpeskillingen.

Om man genomför en lösning av nyss antytt slag medför detta att en inteckning utanför lägsta budet men inom köpeskillingen kommer att kvarstå i fastigheten även om motsvarande fordringsbelopp betalas kontant. Detta får viss betydelse för inroparen. För denne är det nämligen av betydelse att så snart som möjligt efter auktionen kunna disponera den inropade fastigheten som kreditobjekt. Hans intresse tjänas visserligen av det frågasatta utsträckandet av övertagandeprincipen så till vida att han i något högre grad får överta förre ägarens fastighetskredit och alltså i motsvarande mån undgår kontantutlägg. Men eftersom sådana inteckningar vilkas innehavare i anledning av uppsägning eller i annat fall äger fordra kontant betalning alltjämt gäller i fastigheten, skulle inroparen å andra sidan vara skyldig att utbetala motsvarande del av köpeskillingen men komma i besittning av pantbrevet först sedan borgenären lyft honom tillkommande belopp. Ett dröjsmål från borgenärens sida med att lyfta betalning skulle uppenbarligen kunna vara olägligt för inroparen. Denna synpunkt, som synes ha tillmätts väsentlig betydelse vid tillkomsten av 1912 års lagändringar, torde i vart fall numera inte förtjäna så stort avseende. Påfordrar borgenär kontant betalning, har man anledning att räkna med att han också snarast lyfter honom tillkommande betalning. Ej heller övriga fall då enligt utsökningslagen kontant betalning skall ske, nämligen när inteckningsrätten är tvistig eller inteckningsansökan är vilande (109 § UL), torde från förevarande utgångspunkt föranleda några komplikationer.

Jag har på grund av det anförda ansett mig böra föreslå den ändringen beträffande inverkan av exekutiv försäljning på inteckning i enstaka fastighet, att inteckningen blir utan verkan endast till belopp, som enligt borgenärsförteckningen inte täcks av köpeskillingen. En regel med denna innebörd har upptagits i första stycket av förevarande paragraf.

Vad härefter gäller inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning är problemen väsentligen annorlunda än de förut diskuterade, vilket hänger samman med att det exekutiva förfarandet ej sällan ger uttryck åt att någon intressegemenskap inte längre råder mellan de samintecknade fastigheterna och att därför ett bibehållande av det gemensamma inteckningsansvaret ej längre är motiverat.

Reglerna i gällande rätt angående inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning kan sägas vila på två grundprinciper. För det första gäller, att om auktionen avser det samintecknade komplexet i dess helhet

och försäljningen sker vid gemensamt utrop utan föregående särutrop får exekutionen samma verkningar som om inteckningen besvärat endast en fastighet. Det gemensamma ansvaret består oförändrat under förutsättning att det intecknade beloppet täcks av lägsta budet eller avräkning sker. I övriga fall blir inteckningen utan verkan i samtliga fastigheter. Den andra grundprincipen har avseende på övriga fall och innebär att det gemensamma ansvaret förbehållslöst bortfaller såvitt avser varje i försäljningen indragen fastighet samt att antingen kontant betalning utfaller på inteckningen, vilken då blir verkningslös, eller att inteckningen efter avräkning på köpeskillingen gäller som särinteckning i den sålda fastigheten till belopp som avräknats.

Jordabalksutredningen har inte ansett sig böra föreslå någon ändring i dessa regler. I annat sammanhang, nämligen under diskussionen av regler till förhindrande av visst betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation eller postposition (se SOU 1963: 55 s. 321), har utredningen emellertid uttalat, att det är ett berättigat principkrav att en panthavare direkt av pantbrevet skall kunna utläsa vilka följder en inskrivningsåtgärd haft såväl på betalningsrättens omfattning som på kretsen av fortsättningsvis ansvariga fastigheter. Mot bakgrunden av detta uttalande, som jag ger min fulla anslutning, har jag inte ansett mig kunna undgå att ta upp motsvarande spörsmål när det gäller exekutiv försäljning. En sådan försäljning kan, såsom framgår av vad nyss anförts, få de mest olikartade verkningar på inteckningsansvaret allt efter som förfarandet gestaltar sig. Utfaller betalning på inteckningen blir den i motsvarande mån utan verkan i hela det saminteckнade komplexet och detta oberoende av lägsta budet. Om däremot inteckningens belopp får innestå i avräkning på köpeskillingen, kommer inteckningen att kvarstå i komplexet med oförändrat ansvar eller också — när försäljningen ej skett vid gemensamt utrop utan föregående särutrop — nedsjunka till särinteckning i fastighet, som indragits i försäljningen. Vilket alternativ, som i det enskilda fallet föreligger, kan inte avgöras med ledning av inteckningshandlingens innehåll. En sådan ordning måste anses olämplig och skadlig för fastighetskreditväsendet.

Inte mindre viktigt i förevarande sammanhang är att en inteckningshandling, som avser flera fastigheter men som inte alls uppbär solidariskt ansvar för fastigheterna, är en från praktisk synpunkt synnerligen olämplig panthandling, även om ansvarsfördelningen står klar för intressenterna. I praktiken torde också en sådan inteckningshandling dödas och ersättas av gemensam inteckning eller särinteckningar.

En lösning av det nu diskuterade problemet är att över huvud taget inte medge att avräkning på köpeskillingen får ske av gemensamt intecknat belopp, med mindre försäljningen gäller hela komplexet utan föregående särutrop. En sådan regel skulle få till följd att den gemensamma inteckningen

efter auktionen antingen gäller oförändrad eller också upphör i fastighet, som omfattas av försäljningen, och nedsätts i övriga fastigheter med belopp motsvarande betalningen.

Mot en sådan anordning skulle kunna invändas att en i och för sig inte önskvärd kontantbetalning härigenom framtvingas. Det är emellertid att märka att kontantbetalning skulle komma i fråga endast när försäljningen antingen ej avser hela det samintecknade komplexet eller i annat fall föregås av särutrop (jfr 117 och 121 §§ UL). Jordabalksutredningen har, såsom redan förut berörts, föreslagit regler, som är ägnade att minska förekomsten av sådana situationer. Sålunda föreslås gemensam inteckning kunna beviljas endast om de berörda fastigheterna är i samme ägares hand. Vidare föreslås förbud mot särinteckning i fastighet, som ingår i ett komplex av samintecknade fastigheter eller i ideell andel av fastighet. Dessa regler — som torde böra genomföras (se härom 22 kap.) — kommer att samverka till att inteckningsgemenskapen upplöses, när gemensamt intecknade fastigheter kommer på skilda händer eller gemenskapen av andra skäl inte längre består. Såsom närmare kommer att framgå av 22 kap. föreslår jag också att reglerna för utbyte, relaxation och uppdelning skall förenklas. Även detta kommer att underlätta för intressenterna att anpassa fastigheters inteckningsbelastning efter ändrade förhållanden. Man kan därför förvänta att exekutiv försäljning som berör gemensamt intecknade fastigheter i betydligt större utsträckning än som nu är fallet kommer att avse hela det samintecknade komplexet och inte föranleda särutrop. Därmed framtvingas ej heller någon kontantbetalning på grund av gemensam inteckning. Jordabalksutredningen har även framfört reformförslag, som är direkt inriktade på reglerna för särutrop och som syftar till att minska förekomsten av dessa (se SOU 1963: 55 s. 313). Under sina överväganden rörande förfarandet vid exekutiv försäljning av fast egendom torde lagberedningen ha att gå in på dessa frågor. Dessa överväganden kommer måhända att leda till förslag om sådana ändrade regler beträffande utropsordningen, att det gemensamma inteckningsansvaret i än mindre grad kommer att rubbas. Under sådana förhållanden bör det inte möta hinder att genomföra en ordning enligt vilken kontant betalning alltid kommer att utfalla på gemensam inteckning, när försäljningen sker efter särutrop eller ej avser hela komplexet. I vart fall väger fördelarna från förenklingssynpunkt betydligt över den eventuella olägenhet, som ligger däri att panthavaren i vissa fall tvingas lyfta kontant betalning.

Under hänvisning till det anförda har jag ansett mig böra föreslå den ändringen av reglerna om inverkan av exekutiv försäljning på gemensam inteckning, att fastighet som avses med försäljningen efter denna skall svara för inteckningen endast om de gemensamt intecknade fastigheterna säljs vid gemensamt utrop utan att särskilda utrop föregått. Detta skall dock gälla endast i den mån det intecknade beloppet täcks av köpeskillingen.

Beträffande samintecknade fastigheter, som inte indragits i försäljningen, föreslås i konsekvens med det sagda, att dessa ej vidare skall svara för belopp, som utgått ur köpeskillingen för de sålda fastigheterna. Bestämmelser med denna innebörd har upptagits i andra och tredje styckena av förevarande paragraf.

Den nu föreslagna regleringen griper djupt in på fastighetsexekutionens område. Såväl förevarande spörsmål som andra panträttsfrågor med exekutionsrättslig anknytning kan komma i ett annat läge som följd av den nuvarande lagberedningens arbete inom exekutionsrätten. Det kan inte uteslutas att frågan därför kan behöva omprövas i ett senare sammanhang. Jag har likväl inte ansett mig böra avstå från att framlägga förslag i frågan, eftersom dessa såvitt nu kan bedömas kommer att innebära en betydande vinning.

12 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 20 andra stycket i 1960 års förslag samt 8: 18 andra stycket och 8: 30 andra stycket i jordabalksutredningens förslag, reglerar inverkan på inteckning av fördelning enligt utsökningslagen av medel, som är att tillgå trots att försäljning inte ägt rum.

Gällande rätt. I 24 § 2 mom. första stycket IF ges en bestämmelse för det fall att enligt föreskrifter i UL medel skall fördelas mellan rättsägare i fastighet, trots att exekutiv försäljning inte ägt rum. Sådan fördelning kan avse behållen avkastning eller ersättning, som försumlig inropare ålagts utge (143 § andra stycket UL), eller behållning i anledning av tvångsförvaltning (172 § UL). Av dessa belopp skall utmätningssökandens fordran och fordringar med företrädesrätt framför denna betalas. I princip skall dock av de senare fordringarna betalas endast ränta och andra årligen upplöpande belopp. I förutnämnda stadgande i IF sägs, att om betalning utfaller på huvudstolen av intecknad fordran, för vars gäldande försäljningen skulle ha skett, inteckningen är utan verkan till motsvarande belopp. Stadgandet äger tillämpning såväl på inteckning i enstaka fastighet som på gemensam inteckning.

Lagberedningen. Ett stadgande, som i sak överensstämmer med regeln i 24 § 2 mom. första stycket IF, har upptagits såsom ett andra stycke i 8: 20 i beredningens förslag.

Jordabalksutredningen. I 8: 18 andra stycket förekommer en bestämmelse, som är identisk med motsvarande stadgande i beredningens förslag. Genom hänvisning i 8: 30 andra stycket har utredningen gjort bestämmelsen tillämplig också på gemensam inteckning.

Departementschefen. De här ifrågavarande fallen av medelsfördelning har ansetts böra i departementsförslaget behandlas i ett särskilt lagrum, vilket i enlighet med den systematik jag förut redovisat (se s. 321) avser såväl inteckning i enstaka fastighet som gemensam inteckning.

13 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 21 i lagberedningens förslag och 8: 19 i jordabalksutredningens förslag, behandlar den inverkan på inteckning som är förenad med att någon avstår fast egendom på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv.

Gällande rätt. I 24 § 1 mom. första och andra styckena IF stadgas för skilda slag av tvångsförvärv att den avträdda fasta egendomen inte vidare skall häfta för inteckning, som meddelats i egendomen. Den för ifrågavarande verkan avgörande tidpunkten är när egendomen blivit avträdd och ersättningen nedsatt på behörig ort. I visst fall vid tvångsförvärv av strömfall enligt VL förutsätts att kraftöverföring påbörjats. Beträffande förvärv enligt ensittarlagen gäller att inlösen skall vara fullbordad.

Lagberedningen. Beredningen behandlar först frågan om hur den avgörande tidpunkten för tvångsförvärvets ifrågavarande verkan på inteckningar skall anges och kommer på anförda skäl fram till att denna för samtliga fall kan anges till den tidpunkt då inlösen fullbordats. I lagtexten anges uttryckligen att bestämmelsen avser även det fall att område av fastighet avstås. Genom avståendet befrias området från inteckningsansvar. Däremot kvarstår ansvaret i den återstående delen, dock med avdrag för vad som vid fördelningen må ha utfallit på det intecknade beloppet. Sistnämnda fråga behandlas i nästföljande paragraf.

Jordabalksutredningen har vidtagit endast en redaktionell jämkning i paragrafens lydelse.

Departementschefen. Bestämmelsen har upptagits i departementsförslaget med den av lagberedningen föreslagna lydelsen bortsett från att följden av tvångsförvärvet anges vara att fastigheten inte längre skall svara för inteckningen. Beredningen föreslog för sin del att panträtten skulle upphöra. Genom departementsförslagets avfattning klargörs att bestämmelsen är direkt tillämplig också på gemensam inteckning. Lagrummet behandlar endast den verkan tvångsförvärvet har såvitt avser den fastighet eller det område som avstås. Den närmast följande paragrafen innehåller bestämmelser om den inverkan ett tvångsförvärv av område har på inteckning i återstoden av fastigheten och om den verkan tvångsförvärv av en fastighet som gemensamt med annan svarar för inteckning har på inteckningen i övriga fastig-

heter. I båda dessa fall är verkningarna naturligt nog anknutna till medelsfördelningen i anledning av tvångsförvärvet.

14 §.

I paragrafen, som motsvarar 8: 22 i lagberedningens förslag samt 8: 20, 8: 30 andra stycket (delvis) och 8: 31 andra stycket sista punkten i utredningens förslag, behandlas inverkan på inteckning i vissa återstående fall av medelsfördelning.

Gällande rätt. I 24 § 2 mom. IF har sammanförts åtskilliga fall, som kännetecknas av att inteckningens bestånd gjorts beroende av huruvida och i vilken utsträckning vid fördelning av medel betalning utfallit på intecknad fordran. Ett av dessa fall — det som avser fördelning av medel vilka enligt föreskrifterna i UL skall fördelas mellan rättsägare i fast egendom fastän försäljning av egendomen inte skett — har behandlats i anslutning till 12 §. I övrigt avses främst fall, då det ej varit fråga om skyldighet för ägaren att avstå äganderätt till hela fastigheten utan endast viss del därav eller att tåla att fastigheten, med bibehållen äganderätt, i visst hänseende tas i anspråk eller lider skada eller intrång och den därför bestämda ersättningen skall nedsättas för fördelning mellan rättsägarna. Att rättsägarna i nu ifrågavarande fall skall tillgodoses är en konsekvens av att, om en del av en fastighet avstås, denna del befrias från inteckningsansvar samt att, när tvångsförvärvet avser tillskapande av särskild rätt i fastigheten, denna skall åtnjuta företräde framför annan rätt till samma fastighet (49 § ExprL). Slutligen tillkommer en grupp av fall, där den intecknade egendomen får tas i besittning, innan expropriationen fullbordats resp. ersättningen blivit slutligen bestämd. De bestämmelser som här åsyftas är 32, 37, 38 och 54 §§ ExprL samt 9 kap. 54 och 67 §§ och 11 kap. 66 och 67 §§ VL.

I de nu avsedda fallen är inverkan enligt IF knuten till den omständigheten att vid fördelningen betalning utfaller på inteckningens huvudstol. Att panthavaren vid fördelningssammanträdet avstår från sin rätt att lyfta det utfallande beloppet bör enligt ett avgörande av högsta domstolen i fråga om medel som nedsatts enligt ExprL bedömas såsom om betalning utfallit (NJA 1930 s. 536). Beträffande ersättning, som nedsatts enligt 1927 års lag om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning som utgår på grund av brandförsäkringsavtal, gäller däremot en motsatt regel. Någon prövning av inteckningshavarens rätt till betalning ur sådana medel förekommer inte i fall, då inteckningshavaren gett till känna att han ej önskar betalning (2 § första stycket); i fråga om vid fördelningen utfallet belopp upphör inteckningen endast till den del den guldits (3 §). I 24 § 3 mom. IF hänvisas till de från 24 § 2 mom. avvikande bestämmelser som gäller i detta fall.

Bestämmelserna i 24 § 2 mom. IF avser i fråga om expropriation och

annat därmed likställt förvärv endast det fall att nedsättning är föreskriven. I ett flertal fall gäller att ersättningen kan — även då med företräde för tvångsförvärvet — utbetalas till vederbörande rättsägare utan föregående nedsättning. En förutsättning härför är dock att den skada eller det intrång, som ersättningen avser, är väsentligen utan betydelse för fordringsägarens säkerhet. Ett stadgande av denna innebörd finns i 9 kap. 54 § andra stycket VL och motsvarande bestämmelser har upptagits i ett flertal andra lagar, t. ex. 48 § första stycket ExprL, 20 § lagen om allmänna vägar, 7 § andra stycket lagen den 12 juni 1942 (nr 350) om fornminnen och 30 § naturskyddslagen. Tydligt är att en sådan till annan rättsägare utbetald ersättning inte har någon inverkan på det intecknade beloppet.

I 36 § 2 mom. IF förekommer vissa ytterligare bestämmelser angående inverkan av att betalning utfaller på inteckning vid fördelning av medel mellan rättsägare i fastighet. Stadgandet avser det fall att medelsfördelningen angår en eller flera gemensamt intecknade fastigheter och utsäger att de övriga fastigheterna inte skall häfta för intecknat belopp, för vilket betalning utfallit vid fördelningen.

Lagberedningen. Beredningen lämnar en utförlig redogörelse för behandlingen tidigare i skilda sammanhang av frågan om rätt för inteckningshavaren att mot avstående från betalning av det belopp som skulle utfalla på inteckningen vid fördelningen låta inteckningen kvarstå med oförändrat belopp. I detta hänseende kan hänvisas till betänkandet (SOU 1960: 25).

Beredningen anför härefter bl. a.

Nu gällande bestämmelser om den inverkan som vid expropriation och annat likställt förvärv fördelningen har å panträttens belopp leda till att i första hand panträtter med bästa förmånsrätt reduceras, medan panträtter med sämre förmånsrätt i regel lämnas oberörda. Detta förhållande synes stå i mindre god överensstämmelse med den inom inteckningsrätten eljest gällande grundsatsen om panträttsskyddets avvägning mellan flera panträtter. Sannolikt har man utgått från att det för panthavaren utgjorde en förmån att erhålla betalning. Uppenbart är ock detta ofta fallet. I tider med stigande ränta ställer sig en sådan betalning gynnsam för panthavaren, även om säkerheten alltjämt är fullt betryggande, medan det motsatta inträffar, då räntan är fallande. Från de nu angivna utgångspunkterna synes det bäst överensstämma med lagstiftningens allmänna grunder att panthavarna efter deras inbördes företräde erhålla valrätt huruvida de vilja låta beloppet innestå eller ej; de böra med andra ord i tur och ordning erbjudas att lyfta ersättningen och endast den panträtt å vilken betalning guldits bör bli utan verkan till motsvarande belopp. Det är detta förfaringssätt som nu tillämpas vid fördelning av brandskadeersättning.

För genomförande av en sådan ordning är det uppenbarligen en förutsättning att icke andra rättsägares intressen därigenom åsidosättas. Beträffande panträtter föreligger uppenbarligen icke någon risk i detta hänseende. Innehavaren av en sådan har, när han avstår från betalning vid fördelningen, därigenom tillkännagivit att han anser fastigheten eller den återstående delen av denna, även med det reducerade värdet, erbjuda full täckning för det

pantförskrivna beloppet; för rättsägare, som i förmånsrätt följa närmast efter den som mottagit betalning, inträder liksom med det nuvarande systemet en motsvarande förbättring i förmånsrätten. Det nu sagda äger tillämpning även i fråga om fastighetsägaren; skulle samtliga fordringsägare i fastigheten avstå från betalning, kommer beloppet att utbetalas till fastighetsägaren. Mera oviss ter sig situationen i fråga om sådana begränsade sakrätter vilkas innehavare icke vid fördelningen äga uppbära betalning. Det har anmärkts att det för innehavaren av en dylik rättighet, som åtnjuter sämre rätt än panträtten, kan leda till rättsförlust, om panträtten likväl bibehålles vid sitt ursprungliga belopp; ett avstående från betalning utan avskrivning å panträtten skulle medföra ökad risk att rättigheten vid exekutiv försäljning ginge förlorad.

Vid bedömande av detta spörsmål må till en början fastställas att någon sådan ökad risk uppenbarligen icke uppkommer för rättsägare, som följer efter den fordringsägare, vilken uppburit betalning; genom beloppets avskrivning å panträtten har det tidigare rättsläget för denne rättsägare återställts. Anmärkningen är formellt befogad allenast i vad angår rättsägare, vars företräde ligger efter fordringsägare som avstått från betalning men före fordringsägare eller fastighetsägare som mottagit betalning. Vad angår rättigheter med nu angivna läge torde som regel kunna antagas att de vid exekutiv auktion falla inom lägsta budet och sålunda av denna anledning komma att bibehållas. Även om så icke är förhållandet, är det dock osannolikt att utsikten till rättighetens bevarande vid auktionen skulle i någon nämnvärd mån påverkas av att någon avskrivning ej skett å panträtten. Borgenären har själv bedömt situationen så att den kvarstående säkerheten var fullt betryggande för panträttens hela kapitalbelopp. Om vid den exekutiva auktionen rättigheten dock går förlorad, lär detta få antagas ha sin grund i helt andra omständigheter.

En utväg vore visserligen att för nu ifrågavarande fall göra frågan huruvida panträtten må gälla med oförändrat belopp beroende av om sådan rättsägare som här avses lämnar sitt samtycke därtill. Den nu antydda lösningen skulle emellertid komplicera rättsreglerna och deras tillämpning samt i många fall resa hinder mot uppnåendet av syftet med den ifrågavarande lagändringen. Ej heller har vid tillkomsten av 1927 års lag sådan garanti ansetts erforderlig eller ens varit under diskussion.

Av vad nu anförts finner beredningen övervägande skäl tala för en generell lösning av denna fråga enligt de grunder som angivits i 1927 års lagstiftning. En panthavare skulle alltså äga att vid fördelningen avstå från sin rätt till utdelning utan att beloppet avskrevs å hans panträtt; den utdelning från vilken han sålunda avstått ingår då i de medel som äro att tillgå vid fördelningen till närmaste fordringsägare i fastigheten och, om alla fordringsägarna avstå, till fastighetsägaren.

Beredningen uttalar vidare, att ett stadgande av nu angiven innebörd bör upptas i jordabalken och inte i de särskilda författningar som behandlar förfarandet vid fördelningen. Som huvudregel bör gälla att inteckningen är utan verkan, om och i den mån vid fördelningen betalning utfaller på huvudstolen av den intecknade fordringen. Till denna huvudregel torde lämpligen kunna fogas stadgandet om verkan av att borgenären avstått från betalning. En hänvisning torde alltjämt böra ske till 1927 års lag om brandskadeersättning.

Jordabalksutredningen. Utredningen framhåller inledningsvis att infogandet av bestämmelser om gemensam inteckning i lagberedningens förslag kräver en avvikande regelkonstruktion, såvitt avser inverkan av medelsfördelning på sådan inteckning. Detta beror på att beredningen öppnat möjlighet för panthavare att, innan fördelningen ägt rum, avstå från sin rätt till betalning utan att beloppet avskrivs på inteckningen. I övergångssammanhanget diskuterade beredningen hur det nya stadgandet skulle verka i en situation, då den fastighet vari inteckningen fick kvarstå var gemensamt intecknad med annan fastighet. Det fanns enligt beredningen två vägar att göra det nya stadgandet tillämpligt även i fråga om gemensam inteckning. Den ena innebar, att det belopp, som avståendet gällde, inte senare skulle vid en exekutiv auktion få såsom brist överföras till övriga fastigheter. Alternativet skulle vara, att innehavaren av gemensam inteckning under förutsättning av samtycke från rättsägare i övriga samintecknade fastigheter skulle få behålla inteckningen orubbad, trots att han vid fördelningen kunnat lyfta betalning. För den övergångstid, under vilken gemensam inteckning skulle kvarstå, ansåg sig beredningen emellertid inte böra förorda någondera av dessa båda utvägar. I stället föreslogs att den nya bestämmelsen om rätt för panthavare att utan inverkan på inteckningen avstå från betalning inte alls skulle gälla gemensam inteckning.

Utredningen, som haft att bedöma frågan utifrån det förhållandet, att gemensam inteckning skall finnas kvar även i fortsättningen och ej endast under en kort övergångstid anser uteslutet att låta den av beredningen föreslagna nya bestämmelsen utan vidare bli tillämplig också på gemensam inteckning. De av lagberedningen diskuterade båda alternativen till särregler skulle enligt utredningens mening i alltför hög grad komplicera rättstillämpningen. Den lösning, som förutsätter medgivande från samtliga berörda rättsägare, torde dessutom vara sådan, att syftet med lagändringen i många fall inte skulle uppnås. Utredningen har därför föreslagit att rätten för panthavare att utan inverkan på inteckningen avstå från betalning ej skall gälla gemensam inteckning.

Remissyttrandena. *Länsstyrelsen i Kronobergs län* anser angeläget att bestämmelserna i jordabalken utformas så att möjlighet öppnas också för innehavare av gemensam inteckning att utan rättsförlust avstå från expropriations- och liknande ersättningar till förmån för panthavare med sämre rätt. Länsstyrelsen anser att utredningens argument att ett utsträckande av reformen skulle i allt för hög grad komplicera rättstillämpningen inte är bärande. Det torde inte möta några större svårigheter för fördelningsmyndigheten att även beträffande gemensamma inteckningar avgöra vilka medgivanden som erfordras för att en inteckningshavare skall med bibehållen panträtt kunna avstå från att lyfta ett nedsatt belopp. *Landshypoteksombudsmansföreningen* intar samma ståndpunkt och uttalar att en lösning

av frågan måste anses ytterst angelägen från fastighetskreditväsendets synpunkt.

Departementschefen. Jag delar i princip lagberedningens uppfattning att en inteckningshavare bör kunna vid medelsfördelning, som avses i detta lagrum, avstå från rätt till betalning utan inverkan på inteckningen. Denna från praktisk synpunkt betydelsefulla reform får dock inte sitt fulla värde, om den inte görs tillämplig också på gemensam inteckning. Här möter emellertid särskilda problem. Anledningen till att, i fall som åsyftas i denna paragraf, medel fördelas mellan rättsägare i fastighet är att denna av en eller annan orsak nedgått i värde på grund av att den i visst hänseende tas i anspråk eller lider skada eller intrång eller att den i anledning av expropriation eller annat tvångsförvärv helt befrias från gravationer. Häftar fastigheten gemensamt med en eller flera andra fastigheter för inteckning skulle nämnda förhållande i och för sig kunna leda till att övriga fastigheters ansvar för den gemensamma inteckningen ökade. En sådan följd motverkas dock av att ersättningen hålls rättsägarna till handa. Om innehavaren av pantbrev på grundval av gemensam inteckning utan vidare skulle äga avstå från sin del av ersättningen, skulle alltså rättsägarna i övriga fastigheter gå miste om kompensationen för det ökade inteckningsansvaret. Det erfordras således ett särskilt regelsystem för att i nödig utsträckning tillgodose alla intressenter.

Den av lagberedningen antydda lösningen på problemet, som innebär att brist inte skulle få överföras till övriga fastigheter från den fastighet som medelsfördelningen gäller, är uppenbarligen inte godtagbar. Genom en sådan ordning skulle nämligen pantbrev på grundval av gemensam inteckning uppkomma, vilka inte ens subsidiärt uppbär fullständigt gemensamt inteckningsansvar. En sådan ordning har konsekvent undvikits i andra sammanhang. Det återstår då endast att göra rätten för innehavaren av pantbrev på grundval av gemensam inteckning att utan inverkan på inteckningen avstå från ersättning beroende av att berörda rättsägare samtycker till avståendet. Denna utväg leder visserligen, såsom jordabalksutredningen anmärkt, till vissa komplikationer. Dessa är emellertid inte andra än som möter exempelvis vid relaxation och det kan inte göras gällande att fördelningsmyndigheten skulle sakna kompetens att handha ett sådant system. Jag har därför stannat för att föreslå, att även innehavare av pantbrev på grundval av gemensam inteckning skall utan inverkan på denna kunna avstå från ersättning vid medelsfördelning, under förutsättning att vederbörliga sakägarmedgivanden inges. Föreligger inte sådana medgivanden i erforderlig utsträckning, bör inteckningshavaren oundgängligen vara skyldig att ta betalning. Reglerna om sakägarmedgivanden har utformats i konsekvens med vad som gäller vid relaxation (se 22: 11).

15 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 18 och 19 i beredningens förslag samt 8: 17 i utredningens förslag, gäller inverkan av sammanläggning på inteckning.

Gällande rätt. Enligt 16 § första stycket första punkten lagen om sammanläggning av fastigheter å landet gäller att, om fastigheter sammanläggs och en eller flera av dem besväras av inteckning, som inte gäller i den eller de andra, inteckningen med det förmånsläge som må ha fastställts vid sammanläggningen skall besvära hela den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Av 1 § första stycket samma lag följer vidare att vad som nu sagts om fastighet skall gälla också fastighetsdel som avstyckas för sammanläggning samt andel i fastighet, om denna ingår i laga skifte och sammanläggningen äger rum under skiftet. Ett stadgande av samma innehåll som 16 § sammanläggningslagen finns i 3 kap. 4 § första stycket första punkten FBL och gäller sammanläggning av områden som utgör tomt. Enligt 4 kap. 2 § andra stycket samma lag äger stadgandet tillämpning också beträffande sammanläggning av bl. a. stadsägor.

Lagberedningen. Bestämmelserna om sammanläggnings inverkan på inteckningsrätten såvitt avser sammanläggningens inverkan på föremålet för inteckningen har upptagits i 8: 18 och 19.

Jordabalksutredningen. Förslaget innebär ej annan ändring än att de av lagberedningen föreslagna bestämmelserna sammanförts till en paragraf.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran mot den av jordabalksutredningen föreslagna bestämmelsen, som dock i departementsförslaget jämkats i viss mån för att överensstämma med den ändrade utformningen av panträtten.

16 §.

Paragrafen motsvarar 8: 11 andra och tredje styckena i jordabalksförslagen. I första stycket anges att om inteckning helt eller delvis blir utan verkan, så är också pantbrevet utan verkan i motsvarande del (första punkten) ävensom att om omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avser ändras, så får pantbrevet ett i motsvarande mån ändrat föremål (andra punkten). Andra stycket innehåller en erinran om verkan av att förkommet pantbrev blivit dödat.

Lagberedningen. Beredningen anför, att av den fristående ställning som panträtten intar enligt förslaget följer att dödande av meddelad inteckning

även sträcker sig till pantbrevet och den däri intagna pantutfästelsen. Såsom framgår av 30: 20 i beredningens förslag får inteckning i allmänhet dödas endast om pantbrevet inges till inskrivningsdomaren och, om åtgärden söks av annan än fastighetsägaren, den sistnämnde samtyckt till åtgärden. Angående dödande av inteckning när pantbrevet förkommit meddelas särskilda bestämmelser i 13 § i lagen den 8 april 1927 (nr 85) om dödande av förkommen handling. Med dödande av inteckning är att likställa sådana fall när panträtt på grund av särskilt i lag angivet förhållande skall anses ha upphört eller panträtten eljest är utan verkan. Den återverkan på pantbrevet som panträttens upphörande medför kan avse pantbrevet i dess helhet eller, om panträtten upphör endast till en del, motsvarande del av pantbrevet.

En annan situation än den nu behandlade föreligger när inte själva inteckningen utan endast pantbrevet dödas. I 9 § lagen om dödande av förkommen handling stadgas att, om en handling dödas enligt nämnda lag, den omständigheten att den ej kan företes inte hindrar sökanden att göra gällande den rätt som kunnat grundas på handlingen. Under tiden mellan en inteckningshandlings dödande och den i lagen föreskrivna anteckningen i fastighetsboken om den nya handlingen föreligger en panträtt, som saknar anknytning till viss handling.

Departementschefen. En inteckning kan — bortsett från ändringar i fråga om förmånsrätten — ändras i två avseenden, nämligen beträffande dels beloppet, dels omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avser. En sådan förändring återverkar direkt på pantbrevets belopp eller dess föremål. Regler härom ges i paragrafens första stycke.

Första stycket första punkten gäller det fallet att inteckningens belopp minskas. Saken uttrycks i lagtexten så att inteckningen helt eller delvis blir utan verkan. En inteckning kan bli utan verkan också i andra fall än som följd av bestämmelserna i 11—14 §§. I departementsförslaget torde dessa fall i själva verket inte vara fler än två. För det första kan inteckning bli verkningslös genom dödning enligt 22: 10 eller efter dödningsförfarande när pantbrevet förkommit. Vidare kan tänkas att en inteckning förlorar verkan genom beslut av inskrivningsdomaren enligt bestämmelserna i 19: 17 om rättelse i fastighetsbok. I andra punkten i första stycket behandlas fall, när omfattningen av den fasta egendom som inteckningen avser blir ändrad. Detta kan inträffa som följd av omständighet som avses i 11 § andra och tredje styckena samt 13—15 §§. I 15 § är det fråga om en utsträckning av föremålet för inteckningen medan föremålet i övriga fall minskas. Omfattningen av den fasta egendomen kan också begränsas genom relaxation (22: 11) samt genom rättelse i fastighetsbok.

Särskilda bestämmelser om gemensam inteckning

17 §.

Denna paragraf inleder kapitlets avsnitt med särskilda bestämmelser om gemensam inteckning. Den motsvarar 8: 26 i jordabalksutredningens förslag och innehåller regler om ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter.

Gällande rätt. Reglerna i IF om fördelningen av gemensamt intecknade fastigheters ansvar utgår i princip från att varje fastighet i första hand (primärt) svarar för en viss, med hänsyn till förhållandena vid den gemensamma ansvarighetens tillkomst fixerad del av inteckningsbeloppet. Uppstår brist i någon fastighet, tas bristen ut ur de andra fastigheterna. I andra hand (sekundärt) är alltså ansvaret solidariskt.

Enligt 32 § första stycket (IF) fördelas det primära ansvaret i förhållande till de gemensamt intecknade fastigheternas värden. För bestämmandet av värdena anges tre olika grunder. I första hand har man att beakta sådana värden, som kan finnas angivna i inteckningshandlingen. Om sådan särskild värdegrund saknas, blir i andra hand taxeringsvärdena avgörande för ansvarsfördelningen. Därvid används taxeringsvärdena året innan inteckningen söktes eller, när sådana värden ej finns, de taxeringsvärden som därefter först åsätts fastigheterna. Om taxeringsvärden saknas, har man att gå på de saluvärden som utmätningsmannen jämlikt 79 § UL åsätter fastigheterna före exekutiv auktion.

Det är att märka, att reglerna i 32 § första stycket IF om fördelningen av primäransvaret torde få tolkas så att en redan fixerad ansvarsfördelning inte får rubbas genom att senare taxeringsvärden eller utmätningsmannens saluvärden i vissa situationer måste tillgripas. Ett exempel åskådliggör detta. Antag att av två gemensamt intecknade fastigheter, vilkas primäransvar regleras av taxeringsvärdena året innan inteckning söktes, den ena fastigheten delas. För delarnas inbördes ansvar blir då de efter delningen först åsatta taxeringsvärdena avgörande, men för ansvaret mellan å ena sidan de båda delarna och å andra sidan den alltjämt odelade fastigheten blir de tidigare taxeringsvärdena bestämmande. Beloppet av den odelade fastighetens primäransvar skulle annars kunna ändras. Andra likartade situationer kan uppstå, vilka dock inte torde behöva särskilt behandlas.

Regeln om fördelning av brist i någon av fastigheterna — det sekundära solidariska ansvaret — på övriga fastigheter återfinns i 32 § andra stycket IF.

Jordabalksutredningen. Utredningen framhåller, att möjligheten att reglera ansvarsfördelningen genom att i inteckningshandlingen utsätta värden

på varje fastighet utnyttjats ytterst sparsamt. Utredningen har därför utelämnat denna värderingsgrund. I fortsättningen diskuteras, vilken betydelse utredningens förslag beträffande industritillbehören kan få för tillämpningen av bestämmelserna i denna paragraf. Bakgrunden är att den föreslagna mycket vidsträckta tillbehörskretsen inte kan förmodas föranleda en motsvarande utvidgning av taxeringsvärdena. Det kan därför ifrågasättas, om dessa värden kommer att vara lämpliga såsom jämförelsetal vid fördelningen av ansvarigheten mellan gemensamt intecknade fastigheter med industriell verksamhet. Utredningen stannar dock för att taxeringsvärdena bör kunna användas även i dessa fall utan alltför stora olägenheter. De föreslagna begränsningarna av möjligheterna att låta gemensamt inteckna fastigheter kan nämligen enligt utredningens mening förväntas leda till att sådana fastigheter vid en eventuell exekutiv auktion som regel kommer att säljas gemensamt utan särutrop. Man skulle därför endast undantagsvis behöva räkna med att normerna om fördelning av ansvarighet får verklig betydelse.

En reformering av fördelningsbestämmelserna, som går ut på att till grund för fördelningen skulle ligga aktuella värderelationer mellan fastigheterna, ligger enligt utredningens mening utanför dess uppdrag. Utredningen förmodar att lagberedningen inte kan undgå att pröva spörsmålet vid översynen av reglerna om exekution i fast egendom.

Remissyttrandena. *Skånes handelskammare* anser att det bör övervägas om inte huvudregeln bör vara att ansvarsfördelningen mellan samintecknade fastigheter skall bestämmas efter aktuella värderelationer.

Departementschefen. Bestämmelserna i IF om ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter innebär att var och en av dessa i första hand bara svarar för så stor del av det intecknade beloppet, som motsvarar fastighetens värde och att det solidariska ansvaret inträder först i andra hand. Det är karakteristiskt att fördelningen av det primära ansvaret i princip är bunden vid taxeringsvärdena på fastigheterna året innan inteckningen söks. Det primärt delade ansvaret ger ett skydd för särintressenter i det samintecknade komplexet, till vilka är att räkna såväl ägare till någon av fastigheterna, när dessa befinner sig på olika händer, som innehavare av särinteckningar. Dessas intresse torde på ett tillfredsställande sätt tillgodoses med denna regelanordning. Det är inte uteslutet att den utvidgning av tillbehörskretsen för industrifastigheter, som följer av bestämmelserna i 2 kap., inte kommer att följas av en motsvarande utvidgning av begreppet fast egendom på skatterättens område. Taxeringsvärdena kan alltså komma att beträffande industrifastigheter sämre än hitintills avspegla det från civilrättslig synpunkt aktuella värdet hos fast egendom. Likväl torde — såsom även utredningen anfört med utgångspunkt från den av

utredningen föreslagna ännu vidsträcktare tillbehörskretsen — något avgörande hinder inte möta mot att bibehålla taxeringsvärdena som fördelningsgrund vid gemensam inteckning. Ej heller i övrigt har framkommit att IF:s regelsystem angående ansvarsfördelningen skulle vara i något avseende olämplig. Jag har därför ej något att invända mot utredningens förslag att överföra nämnda regelsystem i sak oförändrat till jordabalken. Såsom utredningen funnit föreligger dock inte något behov av att bibehålla möjligheten att i inteckningshandlingen bestämma särskilda värden, efter vilka ansvaret skall fördelas.

18 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 27 och 28 i jordabalksutredningens förslag, innehåller bestämmelser om fastighetsdelnings inverkan på inteckningsansvaret.

Gällande rätt. Det grundläggande stadgandet angående fastighetsdelnings betydelse för inteckningsansvaret finns i 37 § 2 mom. IF. Innebörden är att bestämmelserna om ansvarsfördelningen mellan gemensamt intecknade fastigheter skall gälla såsom huvudregel också för delarnas ansvarighet. Enligt 3 mom. första stycket och 5 mom. av samma paragraf görs emellertid ett betydelsefullt undantag i fråga om vissa avsöndringar och avstyckningar. Dessa svarar nämligen endast i den mån full betalning inte utgår ur stamfastigheten; de har således endast subsidiärt ansvar. Beträffande avstyckningar förutsätts dock att stamfastighet och avstyckning ej längre är i samma ägares hand. I 3 mom. finns vidare regler för avsöndringars och avstyckningars inbördes ansvar. Dessa regler innebär att den styckningslott varå lagfart senast sökts skall gå först i betalning. Om lagfart sökts samma dag är överlåtelsedagen avgörande.

Jordabalksutredningen. Eftersom delningsinstitutet jordavsöndring avlägsnats ur fastighetsbildningslagstiftningen anser utredningen att denna delningsform inte behöver beaktas i en ny jordabalk. I övrigt innehåller utredningens förslag IF:s regler med endast redaktionella omarbetningar.

Departementschefen. I sak har jag ej någon erinran mot vad utredningen i förevarande avseende föreslår. Beträffande lagtextens utformning har utredningen i 28 § första stycket utgått från gällande rätt och alltså hänvisat till vissa delningsformer i gällande lagar om fastighetsbildning. Genom den nya fastighetsbildningslagstiftning som f. n. bereds inom departementet kommer emellertid antalet delningsformer att kraftigt begränsas, och i förevarande sammanhang finns inte anledning att räkna med någon annan form

än avstyckning. Med utgångspunkt härifrån kan lagtexten förenklas väsentligt och bestämmelserna i 8: 27 och 28 i utredningsförslaget kan sammanföras till en paragraf. Paragrafens andra och tredje stycken gäller efter ordalagen endast avstyckad fastighets ansvar. Självfallet äger dock bestämmelserna tillämpning även i fråga om område som avstyckas för sammanläggning.

19 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 29 i utredningens förslag, upptar regler som ger innehavare av pantbrev på grundval av gemensam inteckning rätt att vid exekutiv försäljning av gemensamt intecknad fastighet, som sker på begäran av annan, i försäljningen dra in även alla övriga fastigheter eller någon av dem.

Gällande rätt. För inteckningshavaren är det av vikt att kunna erhålla samtidig försäljning av gemensamt intecknade fastigheter. Han får härigenom klarhet i huruvida belopp för vilket intecknad fastighet bär primärt ansvar verkligen kan tas ut ur fastigheten samt kan, om så inte blir fallet, ta ut bristen ur övriga samintecknade fastigheter. Detta intresse tillgodoses genom 35 § IF, som vid exekutiv försäljning av samintecknad fastighet på begäran av annan än innehavaren av gemensam inteckning ger denne rätt att dra in även övriga fastigheter eller någon av dem i försäljningen. På detta sätt kan det utrönas om brist kan uppstå, för vilken det ursprungliga exekutionsobjektet svarar. Yrkandet skall framställas i lagsökningsväg och bevis om att så skett skall inges till auktionsförrättaren inom bevakningstiden. Underlåter inteckningshavaren att utnyttja sin indragningsrätt, får han inte ur köpeskillingen för den fastighet, som skall säljas, uppbära det belopp som annars i första hand skulle ha utgått ur ej indragen fastighet, om denna erbjudit full betalning.

I princip är 35 § tillämplig också när det gemensamma ansvaret uppkommit som följd av fastighetsdelning. Vid exekutiv försäljning av en subsidiäransvarig avstyckning kan således stamfastigheten eller avstyckning, som svarar före exekutionsobjektet, dras in i försäljningen för utrönande av om brist behöver tas ut ur detta. På grund av en särskild regel i 37 § 3 mom. andra stycket IF kan dessutom subsidiäransvarig fastighet dras in vid exekutiv försäljning av fastighet, som svarar före den förra fastigheten trots att det i sådant fall inte kommer i fråga att överföra brist till det ursprungliga exekutionsobjektet. Motivet till indragningsrätten är i detta fall att en samtidig försäljning kan ge bättre pris än en försäljning av fastigheterna var för sig. Att i denna särskilda situation, till skillnad mot vad som är fallet enligt huvudregeln i 35 §, prissynpunkten getts självständigt utrymme såsom motiv för indragningsrätten hänger samman med att begränsningen i det gemensamma ansvaret uppkommit utan att innehavaren av den gemensamma inteckningen kunnat påverka saken. I de andra situationer då brist

i en samintecknad fastighet inte kan överföras till annan fastighet i komplexet har inteckningshavaren själv medverkat till ansvarsbortfallet genom att exempelvis medge relaxation utan förbehåll. Det kan då te sig naturligt att även indragningsrätten går förlorad. Det bör framhållas att indragning av subsidiäransvarig fastighet enligt regeln i 37 § 3 mom. får ske endast när exekutionssökanden har lika eller bättre förmånsrätt än innehavaren av den gemensamma inteckningen. Har han sämre rätt, är indragning meningslös, eftersom försäljning av den utmätta fastigheten då inte kan komma till stånd annat än om full betalning utfaller på den gemensamma inteckningen.

Jordabalksutredningen. Utredningen anser att 35 § IF fått en alltför snäv formulering. I stadgandet anges nämligen att indragning av fastighet får äga rum »för utrönande huruvida sådan brist kan uppstå, som enligt 32 § andra stycket bör falla egendomen till last». Formuleringen kan ge intrycket, att indragning i syfte att uppnå bästa möjliga pris inte skulle vara tillåten om brist av en eller annan anledning ej kunde överföras till den ursprungligen utmätta fastigheten. Utredningen framhåller att med dess förslag till reformering av postpositions-, relaxations- och uppdelningsinstituten, det visserligen inte längre kommer att kunna inträffa fall där brist ej kan överföras mellan primärt ansvariga fastigheter. Kvar står dock fall avseende subsidiäransvarig fastighet, som svarar först efter den fastighet som begärts exekutivt försåld. Indragningsrätten motiveras här uteslutande av möjligheten att uppnå bättre pris; det kommer inte i fråga att överföra brist till det ursprungliga exekutionsobjektet från fastighet som svarar först efter denna. Utredningen föreslår med hänsyn till sistnämnda fall en sådan ändrad utformning av regeln om indragningsrätten, att indragning tillåts även då brist inte kan överföras.

Med den föreslagna generella utformningen av regeln om indragningsrätten — där denna kommer att gälla alla de gemensamt intecknade fastigheterna — blir särregeln i 37 § 3 mom. angående indragning av subsidiäransvarig fastighet obehövlig. Enligt utredningens mening uppnås härigenom en särskild fördel. Utredningen utgår vid detta bedömande från att särregeln skulle utesluta indragning av subsidiärt svarande fastighet, vilken i ansvarskedjan står före det ursprungliga exekutionsobjektet, trots att möjlighet till indragning även i detta fall vore önskvärd och faktiskt anses föreligga i praxis.

I förtydligande syfte har utredningen vidare omarbetat regeln i 35 § andra stycket IF angående verkan av att inteckningshavaren underlåter att utnyttja sin indragningsrätt och tagit upp bestämmelsen som ett tredje stycke i 8: 29.

Remissyttrandena. *Bankföreningen* har uttalat önskemål om att det föreslagna tredje stycket erhåller en enklare och tydligare utformning.

Departementschefen. I ett system där det solidariska ansvaret på grund av gemensam inteckning kan göras gällande endast subsidiärt — dvs. först sedan det visat sig att köpeskillingen för någon av de samintecknade fastigheterna inte förslår till att täcka det belopp för vilket fastigheten bär primäransvar — är det väsentligt för inteckningshavarens rätt att vid exekutiv försäljning av gemensamt intecknad fastighet kunna få till stånd försäljning också av övriga fastigheter i komplexet. Annars riskerar han att någon av dessa vid senare tillfälle visar brist, som då inte kan föras den exekutivt försålda fastigheten till last. Att indragningsrätt bör föreligga i den nu diskuterade situationen är således ofrånkomligt.

Det finns emellertid fall av gemensamt inteckningsansvar, där samintecknad fastighet inte bär solidariskt ansvar i förhållande till annan fastighet i komplexet. Ett sådant ofullständigt gemensamt ansvar för inteckning i flera fastigheter kan, såsom jordabalksutredningen framhållit, ha uppkommit såsom en biverkan vid postposition, relaxation eller uppdelning utan förbehåll. Det solidariska ansvaret kan också sättas ur spel genom att inteckningshavaren inte utnyttjar indragningsrätten till fullo. Ett exempel härpå är att han underlåter att jämte primäransvarig fastighet dra in även subsidiäransvarig avstyckning från denna i exekutiv försäljning. Brist kan nämligen inte överföras från den primäransvariga fastigheten till det ursprungliga exekutionsobjektet förrän även avstyckningens ansvar tagits i anspråk. En helt annan typ av situationer där solidariskt ansvar inte föreligger gäller avstyckningar och avsöndringar med subsidiärt ansvar. Eftersom avstyckningen eller avsöndringen inte bär något primärt inteckningsansvar, kan det inte komma i fråga att utkräva något solidariskt ansvar för stamfastigheten. Brist kan överföras från stamfastigheten till avstyckningen eller avsöndringen men däremot inte i motsatt riktning.

Jordabalksutredningen har uppmärksammat dessa fall, vilka alltså karakteriseras av att brist inte kan överföras från den fastighet som ifrågakommer för indragning till exekutionsobjektet. Utredningen menar, att inteckningshavaren likväl bör ha indragningsrätt, med hänsyn till att en samtidig försäljning av de gemensamt intecknade fastigheterna måhända ger bättre pris än separat försäljning. Utredningsförslaget innebär i detta avseende en avvikelse från bestämmelserna i IF, vilka med ett undantag inte medger indragning utan att möjlighet att överföra brist till exekutionsobjektet föreligger. Undantaget är 37 § 3 mom. andra stycket som i vissa fall ger indragningsrätt när det gäller subsidiäransvariga avstyckningar och avsöndringar.

Vad först angår indragningsrätten beträffande primäransvarig fastighet från vilken brist inte kan överföras till exekutionsobjektet kommer sådana fall att enligt nya jordabalkens regelsystem i praktiken vara så sällsynta, att enbart dessa uppenbarligen inte motiverar en ändring av indragningsrättens nuvarande reglering, särskilt som det partiella bortfallet av det gemensamma inteckningsansvaret i dessa fall skett under medverkan av in-

teckningshavaren. Anser inteckningshavaren möjligheten till samtidig försäljning av fastigheterna vara av betydelse, kan han alltså tillförsäkra sig sådan möjlighet genom att tillse att det solidariska inteckningsansvaret bibehålls utan inskränkning. Dessutom må framhållas, att i de nu berörda fallen en obegränsad indragningsrätt under alla förhållanden skjuter över målet. Om nämligen exekutionssökanden har sämre förmånsrätt än innehavaren av pantbrev på grundval av den gemensamma inteckningen, kan försäljning av den utmätta fastigheten inte komma till stånd med mindre denne erhåller betalning motsvarande fulla primäransvaret. Under sådana förhållanden är indragning meningslös.

När det gäller indragningsrätt beträffande subsidiäransvariga avstyckningar och avsöndringar ställer sig saken annorlunda. Inteckningshavaren har här inte kunnat förhindra att en del av det ursprungliga pantobjektet som en följd av fastighetsdelningen kommit att bära endast subsidiärt ansvar. För dessa fall har lagstiftaren ansett motiverat, att inteckningshavaren bibehålls vid sin rätt att — i syfte att söka uppnå ett bättre pris — få pantobjektet försålt i ett sammanhang, trots att brist ej kan överföras från avstyckningen eller avsöndringen till det ursprungliga exekutionsobjektet. Denna rätt har dock, av skäl som nyss redovisades för motsvarande fall beträffande primäransvariga fastigheter, någon mening endast när exekutionssökanden har lika eller bättre förmånsrätt än innehavaren av den gemensamma inteckningen. I 37 § 3 mom. andra stycket har indragningsrätten också begränsats till sådana fall.

Såsom framgår av vad nu anförts anser jag inte motiverat att, såsom jordabalksutredningen föreslagit, införa en obegränsad indragningsrätt för innehavare av pantbrev på grundval av gemensam inteckning. Liksom för närvarande bör huvudregeln vara att indragningsrätt föreligger endast om det finns ett intresse av att utröna om brist kan uppstå som bör falla exekutionsobjektet till last. Därutöver kan finnas skäl att medge indragning av subsidiäransvarig avstyckning, som svarar först efter exekutionsobjektet, i den utsträckning som nyss angetts. Första stycket av denna paragraf har utformats i enlighet härmed och överensstämmer alltså i sak med 35 § första stycket första punkten och 37 § 3 mom. andra stycket IF.

I övrigt har motsvarande paragraf i utredningens förslag underkastats den omarbetning, som blivit erforderlig på grund av den ändrade utformningen av panträtten. Sista stycket har dessutom i anledning av kritik under remissbehandlingen omredigerats något i förenklingssyfte.

Reglerna i 19 § andra stycket om förfarandet, när en borgenär önskar dra in en fastighet i exekutiv försäljning, har överförts från 35 § IF utan någon saklig ändring. Jag har inte funnit anledning att i detta sammanhang gå in på dessa regler, eftersom spörsmålet torde komma att behandlas av lagberedningen under dess pågående arbete på exekutionslagstiftningens område.

7 KAP.

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt

Detta kapitel motsvarar 11 kap. i lagberedningens förslag och 9 kap. i jordabalksutredningens. I förhållande till dessa kapitel innehåller departementsförslaget — delvis som en konsekvens av den utmönstring av vissa rättsinstitut för vilken tidigare redogjorts — en del redaktionella och terminologiska jämkningar. Därjämte har vid överarbetningen av förslagen inom departementet några sakliga ändringar ansetts påkallade främst i anledning av vad som uttalats under remissbehandlingen.

Kapitlet har i gällande rätt sin motsvarighet närmast i 1 kap. NJL. Sistnämnda kapitel innehåller allmänna bestämmelser endast om nyttjanderätt. Dessa bestämmelser är emellertid i viss utsträckning tillämpliga också i fråga om servitut (3 § ServL) och rätt till elektrisk kraft (16 § andra stycket 1920 års ElL).

Lagberedningen. Servitut och rätt till elektrisk kraft kräver i många hänseenden en sakrättslig reglering av samma slag som nyttjanderätt. Denna omständighet jämte önskemålet att göra balkens regler så överskådliga som möjligt har föranlett beredningen att föreslå en i görligaste mån enhetlig reglering. Beredningen har gjort samma bedömning i fråga om vissa nya begränsade sakrätter. I beredningens förslag har kapitlet därför utvidgats väsentligt i förhållande till 1 kap. NJL. Det omfattar sålunda — förutom nyttjanderätt — servitut, rätt till andel i samfällt strömfall och till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet samt samfällighetsrätt och viss rätt till vederlag. Behov har ansetts föreligga av en samlingsbeteckning för alla till kapitlet hänförda rättigheter. Beredningen har valt termen särskild rättighet till fast egendom. Den specialreglering av de olika rättigheterna som erfordras vid sidan av de allmänna sakrättsliga bestämmelserna i detta kapitel upptas i efterföljande kapitel på liknande sätt som f. n. är fallet beträffande olika former av nyttjanderätt (2—5 kap. NJL).

Det typiska för de begränsade sakrätter som avses med detta kapitel är enligt beredningen att de — i motsats till panträtten — erhåller sakrättslig verkan redan genom upplåtelsen och således inte för sin uppkomst är beroende av inskrivning. De är i princip heller inte för sitt fortsatta bestånd beroende av att inskrivning sker. Genom inskrivning vinns emellertid en förstärkning av den sakrättsliga effekten. Vad nu sagts gäller också rättigheternas ställning vid exekutiv auktion. I motsats till vad som gäller i fråga om panträtt skall sålunda i princip rättighet av här avsedd typ tas upp i

borgenärsförteckningen inte bara när inskrivning sökts eller beviljats utan också när rättigheten grundar sig på skriftlig handling som rättsägaren ingett till auktionsförrättaren eller som annars är tillgänglig för denne. Ingenting av detta innebär någon principiell nyhet i förhållande till gällande rätt.

De i kapitlet upptagna rättigheterna avser i princip bara fast egendom. Detta anges i motiven vara ett uttryck för en allmän och principiell begränsning av balkens ämnesområde. I vissa fall skall dock rättighet av här avsedd typ kunna upplåtas även i byggnad och viss annan lös egendom. I detta hänseende föreslås en viss utvidgning i förhållande till gällande rätt. Tomträtt är i detta hänseende principiellt likställd med fast egendom (jfr 13: 7 i departementsförslaget).

Såsom redan erinrats är uppkomsten av rättighet som avses med detta kapitel principiellt inte beroende av inskrivning. Härav följer att upplåtelsen inte heller för sin giltighet är beroende av att den fasta egendom, i vilken upplåtelsen sker, utgör särskild fastighet och således kan bli föremål för inskrivning. Också i detta hänseende intar de med detta kapitel avsedda rättigheterna en annan ställning än panträtten. Tydligt är emellertid att även en här avsedd rättighet för att kunna inskrivas måste hänföra sig till en bestående registerfastighet. Bestämmelser härom meddelas i den avdelning av balken som innehåller regler om inskrivningsväsendet.

Det förhållandet att rättigheten inskrivningsmässigt besvärar en viss fastighet står inte i motsättning till att rättigheten på grund av avtal eller eljest till sin utövning kan vara lokaliserad till visst område på fastigheten. Från sakrättslig synpunkt anknyter i detta fall rättigheten till fastigheten medan omfattningen av rättigheten avser det område på fastigheten där den skall utövas. Beredningen talar här om rättighetens formella objekt i motsats till dess reella.

Vad angår upplåtelse i flera fastigheter gemensamt av rättighet som här avses påpekas att det inte möter hinder vare sig mot upplåtelsen som sådan eller mot dess inskrivning. Härigenom uppkommer emellertid från sakrättslig synpunkt inte någon som helst gemenskap mellan fastigheterna. Var och en av dessa är för sig besvärad av den upplåtna rättigheten till den del denna faktiskt hänför sig till samma fastighet. Att från avtalsrättslig synpunkt en omständighet, som berör endast någon eller några av fastigheterna, kan inverka på avtalsförhållandet i dess helhet är något annat.

Upplåtelse i andel av fastighet eller i fastighets andel av samfälld mark tillåts inte.

Tomträtten intar en särställning i flera nu berörda hänseenden.

Jordabalksutredningen föreslår inte någon ändring i de nu redovisade principerna i lagberedningens förslag.

Remissyttrandena. Vad gäller de allmänna principer som ligger till grund för systematiken i kapitlet framhåller *lantmäteristyrelsen* att det måste anses ändamålsenligt att — som skett i förslagen — så långt som möjligt söka reglera de olika slagen av rättigheter av här avsedd typ enhetligt genom grundläggande gemensamma stadganden i ett särskilt kapitel. Styrelsen, som inte anser uteslutet att det går att driva denna linje ännu längre, är emellertid kritisk mot den föreslagna samlingsbeteckningen särskild rättighet till fast egendom. Denna betecknas som intetsägande och i sig själv knappast ägnad att ge någon upplysning om rättsförhållandets natur. Det påpekas också att termen särskild rättighet används i vissa andra sammanhang, t. ex. i jorddelningslagen, och då med delvis annan innebörd. Enligt styrelsens uppfattning kan en ny jordabalks regler om de privaträttsliga upplåtelser som avses med detta kapitel väntas komma att i stor utsträckning bli normerande också för officialrättigheter av motsvarande typ. Uppmärksamheten riktas i detta sammanhang särskilt på reglerna om servitut. Beträffande uppkomsten av rättigheterna föreslår styrelsen att man skall till närmare övervägande ta upp frågan om inte flertalet av dessa bör komma till stånd först genom inskrivning. Undantag härifrån skulle dock göras för flertalet former av nyttjanderätt. Styrelsen väcker i detta sammanhang frågan om införande av inskrivningsplikt för rättsförvärv som är giltiga även utan inskrivning. Styrelsen anlägger också vissa principiella synpunkter på konstruktionen av här avsedda rättighetstyper. Därvid framhålls att den snabba tekniska och ekonomiska utvecklingen medfört ett ökat utnyttjande av begränsade sakrätter. Härigenom kan marken användas på ett intensivare och mer ändamålsenligt sätt än tidigare. Detta förhållande sägs vara särskilt framträdande i tätorterna. Styrelsen pekar emellertid också på vissa olägenheter som kan vara förenade med denna utveckling. Rättigheterna sägs sålunda bli svåra att överblicka till sin innebörd. Detta gäller inte minst i fråga om deras bestånd i samband med fastighetsbildnings- och andra åtgärder, vid vilka konkurrerande intressen framträder. Olägenheter av detta slag berör inte bara markägare och rättighetshavare. Även myndigheternas åligganden försvåras. Särskilt kan verksamheten med fastighetsbildning, annan planläggning, kommunernas exploatering, sanering m. m. i väsentlig mån tyngas. Styrelsen belyser med exempel vissa svårigheter av nu angett slag. Vad sålunda anförts föranleder styrelsen uttala, att vid den avvägning, som måste ske mellan fördelar och nackdelar, en begränsning av antalet typer av rättigheter till vad som är strängt nödvändigt synes motiverad, likaså en avgränsning av varje typ för sig inom en ram där behov verkligen dokumenterats. Styrelsen förklarar sig inte vara beredd att komma med ett konkret förslag i dessa avseenden utan inskränker sig till att framhålla önskvärdheten av att spörsmålet ägnas fortsatt uppmärksamhet. Samtidigt fäster man dock, såvitt i detta sammanhang är av intresse, uppmärksamheten på instituten rätt till andel i

samfällt strömfall och samfällighetsrätt. Vidare uttalar sig styrelsen för att systemet med privatservitut så småningom avvecklas eller — om det kan visa sig möjligt — inskränks till fall som från jord- och planpolitisk synpunkt är utan betydelse. — Styrelsen tar också upp till ingående diskussion den allmänna frågan om samspelet mellan rättigheter av nu avsett slag och olika slag av fastighetsbildningsåtgärder. Till detta ämne återkommer jag i anslutning till 26 § i departementsförslaget.

Arrendelagsutredningen framhåller att olika alternativ kan tänkas för hur man bör disponera det författningskomplex som arrendelagstiftningen i vidsträckt mening utgör. Utredningen konstaterar att förslagen innebär att arrendebestämmelserna i NJL och 1943 års lag om arrendators förköpsrätt med i stort sett oförändrat sakligt innehåll överflyttas till jordabalken samt att bestämmelser som är gemensamma för arrende, hyra och andra rättigheter till fast egendom sammanförs till ett kapitel. Detta sägs från systematisk synpunkt vara en lämplig lösning. Genom att — jämfört med gällande rätt — flera bestämmelser flyttas till det gemensamma kapitlet försvåras dock samtidigt, påpekar utredningen, en samlad överblick över t. ex. arrendelagstiftningen. Efter att ha närmare redovisat vissa alternativa överväganden rörande placeringen och dispositionen av det arrenderättsliga författningskomplexet framhåller utredningen att övervägande skäl fortfarande talar för den lösning som innefattas i förslagen.

Hyreslagstiftningssakkunniga uttalar — efter att ha understrukit att de sakkunniga inte finner sig böra avge yttrande i de frågor, som omfattas av deras utredningsuppdrag, dvs. närmast spörsmålen om besittningsskyddet och hyressättningen — att det inte är givet att bestämmelser om hyra bör ingå i balken. Det kan enligt de sakkunnigas mening väl försvaras att reglera hyresinstitutet i en särskild lag. Det föreslagna systemet med ett för olika rättigheter gemensamt kapitel anses ha åtskilliga nackdelar. Utvecklingen går alltmera i den riktningen att olikheterna mellan arrende och hyra blir större och mera betydelsefulla. Det synes enligt de sakkunnigas mening därför systematiskt knappast nödvändigt och praktiskt inte lämpligt att ha gemensamma regler utom för de få situationer, där reglerna verkligen kan göras enhetliga. Det nu aktuella kapitlets utformning visar också att enhetligheten redan mellan arrende och hyra ej är så betydande. Detta anses i ännu högre grad vara fallet med avseende på förhållandet mellan hyra och andra i kapitlet behandlade rättigheter. Hyresinstitutet sägs vidare — under hänvisning till att det för närvarande i riket finns, förutom affärslokaler och liknande, mer än 1 400 000 bostäder på hyresmarknaden — inta en så viktig plats i samhällslivet att krav måste kunna resas på en praktisk »hyreslag» som kan förstås och användas av de många som berörs av reglerna om hyra. Enligt de sakkunnigas mening motsvarar det i förslagen upptagna kapitlet inte sådana krav, såvitt rör hyra. De sakkunniga förordar därför att kapitlet begränsas till det sak-

rättsliga skyddet i den mån reglerna därom kan göras enhetliga. Att därigenom en viss upprepning kan bli nödvändig anses inte innebära någon nackdel. I detta sammanhang framhålls att flera av paragraferna i kapitlet är svårlästa och att det flitigt använda hänvisningssystemet i betydande utsträckning bör kunna ersättas med direkta regler.

Departementschefen. Jag ansluter mig till den bedömning av kapitlets systematiska funktion som ligger till grund för lagberedningens förslag i denna del. Det synes uppenbart att åtskilligt står att vinna i fråga om klarhet och överskådlighet genom att inom ett särskilt kapitel sammanföra grundläggande allmänna bestämmelser för sådana inom balkens ram upptagna rättigheter som vilar på en i huvudsak gemensam sakrättslig grund. Fördelen med en sådan anordning blir större ju fler rättigheter av denna typ som ryms inom balken. Såsom redan framgått har jag inte funnit tillräckliga skäl föreligga att i balken införa de i förslagen upptagna instituten rätt till andel i samfällt strömfall och till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet samt vederlagsrätt. Denna utmönstring tillgodoser de synpunkter lantmäteristyrelsen anfört i fråga om önskvärdheten att begränsa antalet rättighetstyper till det strängt nödvändiga. Ehuru tillämpningsområdet för kapitlet därigenom kommer att begränsas till nyttjanderätt, servitut och det nya institutet samfällighetsrätt, anser jag att det likväl finns ett behov av att sammanföra allmänna bestämmelser rörande dessa rättigheter i ett särskilt kapitel. Däremot kan det efter nämnda reducering av antalet rättighetstyper knappast anses erforderligt att bibehålla den av lagberedningen introducerade samlingsbeteckningen särskild rättighet till fast egendom för de återstående rättigheter som skall regleras inom kapitlet. Såsom lantmäteristyrelsen påpekat kan användningen av denna beteckning dessutom vålla missförstånd genom att den i annat sammanhang förekommer i delvis annan betydelse. I departementsförslaget har termen särskild rättighet till fast egendom därför fått utgå. Kapitelrubriken har ändrats till »Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt» och i lagtexten begagnas i stor utsträckning den direkta beteckningen på den eller de rättigheter som avses i sammanhanget. Härigenom vinner bestämmelserna i klarhet och överskådlighet.

I sakligt hänseende ansluter jag mig i huvudsak till de grundläggande principer som ligger bakom de föreslagna bestämmelserna i kapitlet. Dessa principer överensstämmer också i stort sett med vad som redan gäller. Jag anser inte tillräcklig anledning föreligga att ta upp till närmare övervägande de av lantmäteristyrelsen väckta spörsmålen om att göra de med kapitlet avsedda rättigheterna i större utsträckning beroende av inskrivning eller att införa generell inskrivningsplikt.

På några punkter innebär departementsförslaget dock smärre sakliga ändringar i de föreslagna bestämmelserna. Ändringarna gäller huvudsak-

ligen servitutets ställning med avseende på upplåtelse av rättighet i viss lös egendom (2 §) och vid delning av den tjänande fastigheten (26 §) samt frågan om giltigheten av förbehåll mot inskrivning av arrende- och hyresrätt (10 §). Härtill återkommer jag i det följande.

En av de bestämmelser som upptas i departementsförslaget saknar motsvarighet i förslagen. Jag åsyftar 7 §, som handlar om verkan av förlängning av upplåtelsetiden. Paragrafen är emellertid inte avsedd att utgöra annat än ett lagfästande av principer som lagberedningen anser bör gälla utan uttrycklig bestämmelse i lag.

I fråga om placeringen och dispositionen av de arrende- och hyresrättsliga författningskomplexen kan slutlig ställning givetvis inte tas, förrän berörda utredningar slutfört sina uppdrag. Som tidigare framhållits bör emellertid bestämmelser om såväl arrende som hyra ingå i balken. De av hyreslagstiftningssakkunniga uttalade farhågorna för att en sådan ordning skulle försvåra bestämmelsernas praktiska användning förefaller överdrivna. I syfte att öka tydligheten och överskådligheten har emellertid åtskilliga redaktionella jämkningar skett i förslagen. Samma syfte ligger också bakom den omdisponering som skett av bestämmelserna. Även införandet av mellanrubriker torde öka den praktiska användbarheten.

Jag vill i detta sammanhang slutligen ta upp några lagtekniska frågor som aktualiserats genom den utmönstring av vissa rättsinstitut, som jag tidigare redogjort för. I 1 kap. NJL finns vissa bestämmelser — 3 § tredje stycket och 6 § — som tar sikte på nyttjanderättens och andra genom kapitlet reglerade rättigheters ställning vid utövande av återköpsrätt enligt 1924 års lag om återköpsrätt till fast egendom. I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag till det nu aktuella kapitlet hänvisas i detta ämne till vissa bestämmelser i 6 kap. i förslagen. Eftersom detta kapitel har utmönstrats, uppkommer frågan huruvida liknande regler angående återköpsrättens inverkan bör tas upp i det nu aktuella kapitlet. Svaret härpå är uppenbarligen beroende på om 1924 års lag skall bibehållas för framtiden. Såsom tidigare framhållits avser jag att i ett senare sammanhang överväga frågan om ett upphävande av denna lag. I avbidan på detta ställningstagande har någon bestämmelse om inverkan av återköpsrätt inte upptagits i detta kapitel.

Ett i viss mån likartat problem uppkommer beträffande förköpsrätts inverkan på rättigheter som avses med detta kapitel (jfr 11: 22 andra stycket i lagberedningens förslag och 9: 21 andra stycket i jordabalksutredningens förslag). Här är dock situationen något annorlunda, eftersom det i gällande rätt saknas bestämmelser i ämnet (jfr 13 § IF). Såvitt nu kan bedömas torde man för den närmaste framtiden inte behöva i detta sammanhang räkna med annan på civilrättslig grund vilande förköpsrätt än arrendators förköpsrätt. De spörsmål som har samband med denna rättighet får närmare övervägas i anslutning till arrendelagsutredningens kommande förslag.

Vidare kan här anmärkas att utmönstringen av institutet rätt till elek-

trisk kraft nödvändiggör vissa ändringar i 1920 års ElL, om denna för framtiden skall bestå. Sålunda måste uppenbarligen hänvisningen i 16 § andra stycket ändras, såvida inte en direkt bestämmelse är att föredra. Härtill får jag återkomma i samband med följdlagstiftningen.

Genom bestämmelser i 1 kap. 9 § NJL har nyttjanderättshavare tillförsäkrats rätt att när viss fideikommissegendom övergår till ny innehavare under vissa villkor tillgodonjuta arrende eller hyra som upplåtits av tidigare innehavare. Lagberedningens förslag innehåller en motsvarighet till denna bestämmelse (17 §). I jordabalksutredningens förslag har bestämmelsen inte medtagits med hänsyn till det nya läge som uppkommit genom lagstiftningen om avveckling av fideikommissen (SFS 1963: 583). Departementsförslaget överensstämmer i denna del med utredningens förslag. Till frågan om behovet av en särskild övergångsbestämmelse får jag återkomma i samband med följdlagstiftningen.

Bestämmelsernas tillämpningsområde

1 §.

Paragrafen motsvarar 11: 1 i lagberedningens förslag och 9: 1 i jordabalksutredningens. Över denna paragraf och de tre närmast följande har i departementsförslaget insatts underrubriken »Bestämmelsernas tillämpningsområde». Som en följd av utmönstringen av den av lagberedningen begagnade termen särskild rättighet till fast egendom och av vissa i förslagen upptagna rättigheter har första stycket i paragrafen omredigerats. I övrigt motsvarar departementsförslaget utan annat än redaktionella jämkningar andra stycket i förslagen.

Gällande rätt. Bestämmelserna i NJL och ServL hänför sig inte omedelbart till rättigheter, som grundas på förhållanden av familjerättslig eller offentligrättslig natur. Under lagarna torde sålunda i princip falla bara sådana rättigheter som tillkommit genom rättshandlingar på förmögenhetsrättens område. En viss tvekan har yppats beträffande frågan om tillämpligheten av ServL på sådana tvångsservitut som bildats vid jorddelning. Dessa är i 3 § ServL undantagna från bestämmelserna om servitutets bestånd vid fastighetens försäljning m. m.

Utanför NJL finns i särskilda författningar en omfattande specialreglering av supplerande natur. Främst åsyftas här bestämmelser rörande jord i allmän ägo men också stadganden angående upplåtelse av nyttjanderätt för jakt eller fiske. En närmare redogörelse finns i SOU 1960: 25 (s. 280). Även till ServL anknyter supplerande bestämmelser i andra författningar, t. ex. 8 § andra stycket lagen den 3 juni 1938 (nr 274) om rätt till jakt.

Andra under NJL fallande nyttjanderätter än arrende, hyra, tomträtt och vattenfallsrätt regleras bara av bestämmelserna i 1 kap. NJL och av eventuellt tillämpliga specialbestämmelser. Till denna grupp hör veder-

lagsfria upplåtelser av jord för jordbruk eller annat ändamål och av hus eller del av hus för nyttjande samt upplåtelser, såväl mot som utan vederlag, av rättigheter som avses i 1 kap. 7 § första stycket NJL.

Lagberedningen. Till de rättigheter som avses med kapitlet hänförs i förslaget endast rättigheter som tillkommit genom avtal eller annan rättshandling, som faller inom förmögenhetsrättens område. Det sakrättsliga förfogande över fastigheten som innefattas i rättshandlingen benämns upplåtelse. Samtliga jorddelningsservitut bör enligt beredningens mening behandlas som tvångsservitut. Antingen jorddelningsservitut grundas på en vid förrättning träffad överenskommelse eller omedelbart på förrättningsmännens beslut faller de alltså utanför regleringen i den nya balken. Detta bör enligt beredningen gälla också servitut som ursprungligen tillkommit genom upplåtelse men vid en senare förrättning fastställts såsom förrättningsservitut.

I fråga om innebörden av begreppet nyttjanderätt förklarar beredningen — under hänvisning till ett uttalande i 1905 års jordabalksförslag — att dess förslag överensstämmer med gällande rätt. Upplåtelse av nyttjanderätt skall således avse en bestämd person, fysisk eller juridisk. På denna punkt föreligger en olikhet i förhållande till servitut, där upplåtelsen sker till förmån för en viss fastighet eller viss annan egendom. Till skillnad från servitut innebär nyttjanderätten också alltid ett positivt förfogande över annans egendom. Skyldighet för dennas ägare att i annan persons intresse underlåta viss utövning av en rättighet, som tillkommer honom som ägare, är i sakrättsligt hänseende inte att hänföra till nyttjanderätt. Ej heller den begränsning i fastighetsägarens rätt att förfoga över fastighetens skogstillgång som avses i lagen den 6 juni 1930 (nr 202) om begränsning av rätten att avverka skog å intecknad fastighet anses utgöra nyttjanderätt.

Det kan enligt beredningen ifrågasättas, om inte behov föreligger att, utöver vad som redan skett, reglera vederlagsfria arrende- och hyresupplåtelser samt upplåtelser, såväl mot som utan vederlag av rättigheter som avses i 1 kap. 7 § första stycket NJL. Särskilt vad angår skogsavverkningsrätt kan en dylik reglering tänkas vara motiverad. I litteraturen har den åsikten framförts att i varje fall kortvariga avverkningsrätter väsentligen är att likställa med köp vad angår avtalsförhållandet mellan parterna. Beredningen anser att, även om köplagens bestämmelser inte är omedelbart tillämpliga på dylika upplåtelser, dessa bestämmelser dock torde vara i hög grad vägledande. Detta minskar behovet av en specialreglering på området. Vidare finner beredningen att, även om en sådan reglering skulle anses påkallad, den inte bör ha sin plats i jordabalken. Motsvarande synpunkter kan enligt beredningen anläggas också på sådana rättigheter som ler-, grus- eller stentäkt samt sådana köp av växande gröda, där det ankommer på köparen att ombesörja bärgandet.

Departementschefen. De överväganden i sak, som lagberedningen redovisat, föranleder inte någon erinran från min sida. Vad gäller det av beredningen särskilt uppmärksammade spörsmålet om bl. a. skogsavverkningsrättens ställning delar jag beredningens åsikt att en närmare reglering inte bör ske inom jordabalkens ram. Det är emellertid ovisst om något behov av en ytterligare reglering verkligen föreligger. Jag är i varje fall inte beredd att f. n. förorda en sådan. En speciell fråga med avseende på skogsavverkningsrätten, nämligen tiden för upplåtelsen, kommer jag att behandla i anslutning till 5 § i departementsförslaget.

2 §.

Paragrafen, som — delvis i överensstämmelse med gällande rätt — reglerar vissa med kapitlet avsedda rättigheters ställning vid upplåtelse i viss lös egendom, motsvarar första ledet i första stycket i 11: 24 i lagberedningens förslag samt 9: 23 i jordabalksutredningens.

Gällande rätt. Tomträtt och vattenfallsrätt kan f. n. i princip tjäna som objekt för samma begränsade sakrätter som fast egendom. Servitut kan även stiftas till förmån för dessa rättigheter (9 § ServL). Rörande de bestämmelser som i detta hänseende är av intresse för tomträttens del må hänvisas till framställningen vid 13 kap. i departementsförslaget.

Enligt 3 kap. 1 § NJL är hus eller del av hus objekt för hyresrätt. Om huset och den mark på vilken det ligger är i olika ägares händer, utgör hyresrätten uppenbarligen en rättighet i lös egendom. Detsamma är förhållandet vid s. k. sublokation. I dessa fall är emellertid bestämmelserna i 3 kap. NJL obestridligen tillämpliga på hyresförhållandet. Däremot är det tveksamt om och i vad mån de sakrättsliga stadgandena i 1 kap. NJL här äger giltighet.

Servitut kan f. n. upplåtas till förmån för inte bara fast egendom samt tomträtt och vattenfallsrätt utan också för gruva (1 § ServL).

Enligt bestämmelser i VL och lagen om enskilda vägar behandlas lös egendom i vissa fall på samma sätt som fast (8 kap. 54 § och 14 kap. 2 § VL samt 1 § lagen den 3 juni 1955 (nr 314) om enskilda vägar). Bestämmelserna innebär att byggnad eller anläggning, som är lös egendom, eller gruva kan på samma sätt som fastighet ingå i samfällighet för gemensamt företag. Också enligt 24 § lagen den 3 juni 1955 (nr 314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar kan byggnad eller industriell anläggning, som tillhör annan än ägaren till grunden, behandlas som fastighet.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att dess förslag till regler om tomträtt innebär att i tomträtt skall — i överensstämmelse med gällande rätt — kunna upplåtas annan rättighet än tomträtt. Vidare säger sig beredningen anse att hyresrätt bör kunna liksom f. n. upplåtas i hus eller

del av hus oberoende av om huset utgör tillbehör till fastighet. Utöver de nu nämnda fallen är det enligt beredningen motiverat att för vissa typer av rättigheter utsträcka tillämpningsområdet till lös egendom som i yttre hänseende står den fasta egendomen nära. Enligt beredningens förslag skall således servitut och samfällighetsrätt kunna upplåtas även i byggnad eller annan anläggning, som inte hör till fastighet, och i gruvegendom. Dessa rättigheter skall kunna upplåtas också till förmån för dylik egendom. Såsom anledning till den föreslagna utvidgningen åberopar beredningen att det med hänsyn till de nuvarande möjligheterna att enligt VL, lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar och lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar skapa belastningar i lös egendom för bidragsskyldighet till gemensamma företag synts oegentligt att inte liknande rättigheter skulle kunna stiftas genom frivilliga upplåtelser i viss lös egendom i de fall då behov härav föreligger.

I fråga om det sakrättsliga skyddet för en i lös egendom upplåten rättighet hävdar beredningen att det är önskvärt att skyddet får samma utsträckning som beträffande motsvarande rättighet i fast egendom. Emellertid finner beredningen att begränsningar måste göras i fråga om inskrivning och exekution. Bortsett härifrån anses i de hänseenden som regleras i detta kapitel rättighet i lös egendom kunna från sakrättslig synpunkt likställas med motsvarande rättighet i fast egendom. Beredningen framhåller att vissa skiljaktigheter dock uppkommer vid tillämpning av bestämmelserna i detta kapitel på rättigheter i lös egendom. Dessa sägs framför allt vara betingade av att inskrivning inte kan ske. Detta föranleder att bestämmelserna i 12 och 14 §§ i beredningens förslag inte kan tillämpas i full utsträckning. Den i paragraferna stadgade skadeståndsskyldigheten för tidigare överlåtare anses sålunda av beredningen vara alltför sträng i fråga om rättighet som ägaren inte kan låta inskriva.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* ställer sig kritisk mot den föreslagna utvidgningen av möjligheterna att upplåta rättigheter av här avsett slag i viss lös egendom. Styrelsen säger sig inte ha kunnat finna att — bortsett från hyresrätt och tomträtt — bärande skäl föreligger för tillskapande av sådana upplåtelser. Vad sålunda uttalats sägs i särskild mån gälla servitut. Styrelsen avstyrker bestämt den föreslagna utvidgningen i detta fall. Enligt styrelsens mening har några egentliga motiv för en utvidgning i föreslagen riktning inte heller framförts.

Departementschefen. Denna paragraf kan sägas utgöra ett komplement till den föregående och hänför sig liksom den och de båda efterföljande till tillämpningsområdet för bestämmelserna i kapitlet. Detta har föranlett att paragrafen fått en annan placering än i beredningens och utredningens förslag. Utöver sådana redaktionella jämkningar, som betingas av utmönst-

randet av instituten rätt till elektrisk kraft och vattenfallsrätt ur balken, innefattar departementsförslaget två avvikelser från förslagen. Den ena är av redaktionell natur och innebär att sista ledet i första stycket, som avser en viss begränsning av möjligheterna att utkräva skadestånd när en upplåtelse måste vika, flyttats till de bestämmelser i kapitlet som direkt reglerar skadeståndsskyldigheten i dessa fall. Nämnda bestämmelser återfinns i 17 och 18 §§ i departementsförslaget. Den andra avvikelsen är av saklig innebörd och innebär ett frångående av förslagen i vad dessa innefattar tillåtelse att stifta servitut i byggnader på ofri grund och i viss annan lös egendom.

Lagberedningen har själv i annat sammanhang, nämligen vid övervägande av frågan om fastighetssamverkan borde regleras genom en utbyggnad av servitutsinstitutet eller genom tillskapande av institutet samfällighetsrätt, uttalat bl. a. att den ifrågasatta revisionen av servitutsreglerna skulle på en inte oväsentlig punkt rubba den vedertagna bilden av servitutsinstitutet och skänka detta en i viss mån ny inriktning. Lämpligheten härav kunde, enligt vad beredningen vidare framhöll, allmänt ifrågasättas (SOU 1960: 25 s. 461). Samma synsätt bör enligt min mening anläggas på frågan om en utvidgning av tillämpningsområdet för servitutet till byggnader på ofri grund och viss annan lös egendom. Det bör krävas starka skäl — inte minst med hänsyn till önskvärdheten av systematisk stadga inom rättsordningen — för att frångå servitutets hävdvunna anknytning till fast egendom i varje fall på den tjänande sidan. Konsekvenserna av en sådan åtgärd kan ej fullt överblickas. Det kan också ifrågasättas, om något påtagligt praktiskt behov verkligen yppats av en utvidgning i föreslagen riktning. Den omständigheten att servitut f. n. kan upplåtas i tomträtt och vattenfallsrätt kan i detta sammanhang inte tillmätas större betydelse med hänsyn till att dessa rättsinstitut är i så hög grad jämställda med äganderätt till fast egendom. Inte heller kan beredningens hänvisning till att byggnader och annan lös egendom jämställs med fast egendom vid vissa företag enligt bl. a. VL och lagen om enskilda vägar tillmätas avgörande betydelse. Det är att märka att nämnda företag regelmässigt kommer till stånd genom medverkan av domstolar och andra offentliga organ. Häri ligger en garanti för att missbruk ej sker. Nu angivna skäl har föranlett mig att frångå förslaget att utvidga servitutets tillämpningsområde.

Förutsättningarna är något annorlunda när det gäller motsvarande fråga med avseende på samfällighetsrätten. För det första är det här fråga om ett nytt institut. Detta gör att något avsteg från fast rotade principer angående institutets funktion och användningsområde inte sker om man låter också viss lös egendom utgöra objekt för rättigheten. Härtill kommer att ett praktiskt behov föreligger att kunna låta viss i juridisk-teknisk mening lös egendom ingå i sådan samfällighet som bildas genom upplåtelse av samfällighetsrätt. Jag vill här erinra om att fastighetsbildnings-

kommittén i sitt år 1963 avgivna betänkande med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (SOU 1963: 23) funnit ett visst behov föreligga att kunna anknyta byggnader på ofri grund till en gemensamhetsanläggning. Kommittén angav som exempel sommarstugor, bensinstationer, kiosker, byggnader för småindustri och av arrendatorer uppförda hus (s. 89). Kommittén ansåg sig likväl inte kunna förorda en utvidgning av den föreslagna lagens tillämpningsområde i angiven riktning. Detta ståndpunktstagande sammanhängde framför allt med kommitténs lösning av de sakrättsliga problemen, närmare bestämt med det förhållandet att förfallna bidrag föreslogs skola med vissa begränsningar utgå med bästa förmånsrätt ur de till anläggningen anslutna fastigheterna. Komplikationer kunde därvid enligt kommittén antas uppkomma beträffande t. ex. byggnader på ofri grund med hänsyn till att sådana enligt gällande rätt inte kan utgöra underlag för förmånsrätt (s. 90). Under remissbehandlingen av kommitténs förslag framhölls från flera håll önskvärdheten av att gemensamhetsanläggningar skulle kunna inrättas även för byggnader på ofri grund. Detta angavs vara av särskild betydelse inom områden med fritidsbebyggelse. I samband med remissen till lagrådet den 17 december 1965 av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar förklarade jag mig inte kunna biträda nyssnämnda önskemål under hänvisning till de av fastighetsbildningskommittén anförda skälen däremot. Huvudskälet mot att låta byggnader på ofri grund ingå i företag av nyss angivet slag kan emellertid inte åberopas i fråga om samfällighetsrätten. Det sakrättsliga skyddet för bidrag från delägarna till företag som regleras av samfällighetsavtal är nämligen inte förenat med förmånsrätt i de i företaget ingående fastigheterna. Jag har i annat sammanhang utvecklat de skäl som talar för att genomföra båda dessa former för fastighetssamverkan. Utöver vad jag därvid anfört vill jag här inskjuta att möjligheten att låta byggnader på ofri grund och viss annan lös egendom ingå i företag som regleras av samfällighetsavtal givetvis utgör ytterligare ett inte oväsentligt skäl för att genomföra institutet samfällighetsrätt såsom en form för samverkan mellan fastigheter vid sidan av den form som kan etableras med tillämpning av lagen om gemensamhetsanläggningar.

Eftersom behov sålunda får anses föreligga av att låta samfällighetsrätten omfatta jämväl byggnader på ofri grund och viss annan av lagberedningen i denna paragraf föreslagen lös egendom samt något avgörande hinder däremot inte förekommer anser jag mig böra godta beredningens förslag i denna del.

Andra stycket av motsvarande paragraf i beredningens och utredningens förslag innehåller en hänvisning till tomträttskapitlet i fråga om upplåtelse av rättighet i tomträtt. Någon motsvarighet härtill har inte tagits upp i departementsförslaget. Den allmänna likställighetsförklaringen i 13: 7 i departementsförslaget får anses tillfyllest i detta hänseende.

Vad beredningen i övrigt anfört i anslutning till denna paragraf föranleder inte någon erinran från min sida.

3 §.

Denna paragraf, som är likalydande med 11: 2 i lagberedningens förslag och 9: 2 i jordabalksutredningens, ger en närmare bestämning i vissa hänseenden av nyttjanderättsbegreppet.

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 7 § första stycket NJL skall vad som finns i allmänhet stadgat om nyttjanderätt till fast egendom tillämpas också beträffande rättighet, som fastighets ägare åt annan upplåter att på fastigheten avverka skog eller att där ta torv, ler, grus, sten eller annat, som inte är att hänföra till fastighetens vanliga avkastning, eller att jaga eller att fiska.

Lagberedningen. Starka praktiska skäl talar enligt beredningens mening för den uppfattning av nyttjanderättsbegreppets omfång som ligger till grund för NJL. Den nuvarande bestämmelsen har därför upptagits i förslaget till den nya balken utan annat än formella jämkningar.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran i sakligt hänseende mot lagberedningens förslag.

4 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 25 i lagberedningens förslag och 9: 24 i jordabalksutredningens. Genom bestämmelsen undantas vissa typer av nyttjanderätt från balkens tillämpningsområde.

Gällande rätt. Sådan nyttjanderätt som avses i lagen den 4 juni 1926 om upplåtelse under åborätt av viss jord har väsentligen erhållit sin reglering utanför NJL (2 kap. 44 § sistnämnda lag). Detsamma har före den 1 januari 1964, vilken dag lagen den 18 oktober 1963 (nr 537) om gravrätt trädde i kraft, också gällt beträffande nyttjanderätt till gravplats (1 kap. 8 § andra stycket och 2 kap. 70 § sjätte stycket NJL i dess lydelse före den 1 januari 1964). Från och med år 1964 faller emellertid gravrätt — i likhet med vad som redan tidigare gällt vägrätt (1 kap. 8 § andra stycket NJL) och bostadsrätt (3 kap. 2 § andra stycket NJL) samt s. k. stadgad åborätt (2 § promulgationslagen till NJL) — helt utanför NJL.

Lagberedningen och jordabalksutredningen. Enligt beredningen är anknytningen mellan åborätt enligt 1926 års lag och de allmänna bestämmelserna i 1 kap. NJL praktiskt taget betydelselös. Beredningen föreslår därför att sådan åborätt helt undantas från reglering i den nya balken.

I utredningens förslag har uttrycket »rätt till gravplats på kyrkogård eller annan allmän begravningsplats» såsom en följd av den nya lagstiftningen om gravrätt ändrats till »gravrätt».

Remissyttrandena. *Kammarkollegiet* uttalar att den s. k. nya åborätten enligt 1926 års lag fått ytterst ringa tillämpning och att lagen borde kunna upphävas, eftersom de jordpolitiska syften som lagen avsett att tjäna numera torde vara inaktuella. De eventuellt kvarvarande åborätterna kan enligt kollegiet skyddas genom övergångsbestämmelser.

Departementschefen. Jag har upptagit detta lagrum i enlighet med den av jordabalksutredningen föreslagna lydelsen. Den av kammarkollegiet väckta frågan om upphävande av 1926 års lag om upplåtelse under åborätt av viss jord har jag inte ansett mig böra ta ställning till i detta sammanhang. Frågan kan emellertid bli aktuell i samband med utarbetandet av följdförfattningarna.

Upplåtelsetiden

5 §.

Denna paragraf, som i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag motsvaras av 11: 3 resp. 9: 3, har jämte den närmast följande i departementsförslaget upptagits under rubriken »Upplåtelsetiden». I paragrafen meddelas bestämmelser om maximitid för nyttjanderättsupplåtelser.

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 1 § första och andra styckena NJL är längsta tiden för nyttjanderättsavtals bestånd beroende på om fastigheten är belägen på landet eller i stad. Vad landet beträffar är nyttjanderättsavtal i regel bindande i högst femtio år från det avtalet slöts. Från regeln undantas avtal angående fastighet i köping eller på annan ort där den för städerna gällande ordningen för bebyggande skall iakttas. I dessa fall gäller vad som skall tillämpas för stad. Beträffande stad åter gäller att, om avtalet rör fastighet som ligger inom stadsplan, maximitiden är tjugufem år. I andra fall är den också när det gäller stad femtio år. Den kortare maximitiden skall dock i stad dessutom tillämpas vid avtal om jord som visserligen ligger utom stadsplan men »hör till tomt». Från bestämmelserna om den längre maximitiden — men inte från den kortare — görs undantag för sådan nyttjanderätt som upplåts åt någon för livstiden. Nu återgivna stadganden gäller inte nyttjanderätt, vilken upplåtits som tomträtt (1 kap. 1 § tredje stycket NJL).

Avser upplåtelsen endast eller huvudsakligen rätt att avverka skog på annat sätt än till husbehov skall tiden för rättighetens bestånd enligt 1 kap. 7 § NJL vara fem år.

För nyttjanderätt som upplåts av kronan gäller inte bestämmelserna om maximitid (1 kap. 8 § första stycket NJL). I fråga om kronan tillhöriga skogar under domänstyrelsens förvaltning gäller enligt förordningen den 10 maj 1935 (nr 157) angående grunderna för förvaltningen av vissa krono-

skogar att styrelsen inte utan Kungl. Maj:ts medgivande får upplåta skogsavverkningsrätt för längre tid än fem år.

Lagberedningen. Som huvudregel föreslår beredningen, lika för land och stad, att avtal varigenom nyttjanderätt upplåts inte skall vara bindande utöver femtio år från det avtalet slöts (första stycket första p.). Från denna huvudregel stadgas emellertid åtskilliga undantag. Det viktigaste av dessa rör tomt eller annat område inom stadsplan. Upplåtelse som angår sådant område skall vara bindande längst tjugofem år (första stycket andra p.). Däremot finner beredningen det inte påkallat att ta upp en särskild bestämmelse om jord utom stadsplan men hörande till tomt. Institutet i fråga uppges nämligen vara under avveckling. Ett annat undantag från huvudregeln avser nyttjanderätt som upplåts åt någon för livstiden. Sådan rättighet skall gälla utan begränsning till viss tid (första stycket tredje p.). Enligt beredningens mening saknas bärande skäl att i detta avseende göra skillnad mellan fastigheter utom och inom stadsplan.

I överensstämmelse med vad som f. n. är stadgat om avtal angående skogsavverkning till avsalu föreslås att sådant avtal inte skall vara bindande längre tid än fem år (andra stycket).

För nyttjanderätt, som upplåts av kronan, skall enligt förslaget lika litet som f. n. bestämmelserna om maximitid gälla (tredje stycket första p.). Inte heller skall stadgandena om maximitid i paragrafens första stycke avse sådan förlängning av arrendeavtal som grundas på arrendator tillkommande optionsrätt (tredje stycket andra p.). Sistnämnda bestämmelse, som saknar motsvarighet i gällande rätt, har samband med beredningens uppfattning att optionsrätten inte innebär en rätt till nytt arrende utan en redan med den ursprungliga upplåtelsen förenad rätt till förlängning av det pågående arrendet. En erinran om de speciella förhållanden, som gäller för tomträttsavtal, finns också upptagen i paragrafen (tredje stycket tredje p.).

I paragrafen har beredningen vidare gett en allmän föreskrift om formen för frånträdande av ett nyttjanderättsavtal, när stadgad maximitid är ute (fjärde stycket). En nyttjanderättsupplåtelse i allmänhet, som överskrider stadgad maximitid, förfaller enligt beredningen inte automatiskt vid utgången av denna tid. Den endast upphör att vara för någondera sidan bindande och kan då frånträdas. I överensstämmelse med vad som redan nu anses gälla — uttryckligt stadgande saknas dock i 1 kap. NJL — skall den som vill frånträda avtalet enligt det föreslagna lagrummet ge den andre meddelande därom. Beredningen erinrar i detta sammanhang om att vissa särskilda bestämmelser om uppsägning av arrende- och hyresavtal i fall som nu avses finns upptagna i förslaget (se 12: 4, 15: 1 och 16: 3 i beredningens förslag).

Beredningen framhåller slutligen att bestämmelserna om maximitid enligt förslaget, liksom enligt gällande rätt, är tvingande. Rätten att från-

träda avtalet, när maximitiden gått ut, kan därför inte inskränkas genom avtal.

Remissyttrandena. *Hyreslagstiftningssakkunniga* anser att det bör i lag fastslås att förlängning av upplåtelse på grund av utebliven uppsägning enligt avtalsklausul därom skall gälla även om föreskriven maximitid därigenom överskrids.

Fastighetsägareförbundet förklarar sig inte ha något att erinra mot den föreslagna bestämmelsen om maximitid rörande tomt eller annat område inom stadsplan.

Riksdagens skrivelse ang. maximitiden för skogsavverkningsrätt. Riksdagen har (rskr 1965: 79) anhållit att frågan om en eventuell förkortning av den för skogsavverkningsrätt gällande maximitiden måtte, efter den utredning som kunde anses erforderlig, tas upp till prövning i samband med behandlingen av förslaget till ny jordabalk. Framställningen är föranledd av två likalydande motioner (I: 541 och II: 646), över vilka tredje lagutskottet avgett utlåtande (nr 8). I detta anför utskottet — efter en redogörelse för frågans tidigare behandling (se L³U 1954: 25, 1961: 3 och 1962: 8) — följande.

I det fall upplåtelse av nyttjanderätt endast eller huvudsakligen avser rätt att annorledes än till husbehov avverka skog gäller enligt en år 1903 tillkommen bestämmelse att längsta tiden för rättighetens bestånd är fem år. Motionärerna gör gällande att olägenheter från skogsvårdssynpunkt är förenade med detta stadgande. Om avverkningen uppskjutes så länge som fem år kan bl. a. uppkomma betydande produktionsförluster genom försvagad tillväxt på kvarstående bestånd ävensom dröjsmål med ersättandet av skogsbeståndet med en ny skogsgeneration. Motionärerna framhåller vidare att den tekniska och maskinella utvecklingen kommit så långt att den medgivna tiden ej är erforderlig för avverkningarna. Det erinras också om att domänverket i princip icke medger längre avverkningstid än ett år. Med hänvisning till det anförda samt den i motionerna berörda, prekära arbetsmarknadssituationen i Norrbottens län anser motionärerna den angivna maximitiden kunna begränsas till två år. Det anhålles om utredning i enlighet med det sagda.

Som motionärerna framhåller kan nackdelar vara förenade med ett utnyttjande av en femårig avtalstid. Främst skogsvårdssynpunkter talar för lämpligheten att tiden mellan försäljning av skog på rot och avverkning i möjligaste mån minskas. Såsom riksdagen tidigare uttalat har utvecklingen också gått i riktning mot allt kortare tider för avverkning och drivning. Särskilt i södra Sverige men även i Norrland synes det höra till undantagen att rotposter får stå oavverkade längre tid än tre år efter försäljning. Så sent som 1962 framhöll riksdagen att denna utveckling alltjämt synes fortskrida. Fastän det härav kunde synas som om ett förkortande av maximitiden i stort sett skulle sakna praktisk betydelse, ville dock riksdagen såväl 1961 som 1962 icke förorda en lagändring. Riksdagen fann nämligen att en längre tid kunde vara motiverad i särskilda fall, såsom då drivningstekniska svårigheter föreligger till följd av exempelvis ogynnsam väderlek

och rotposternas svårtillgänglighet eller då det av ekonomiska skäl bör finnas möjlighet att koncentrera utdrivningen av flera säsongers rotpostköp till ett år. I sådana fall borde enligt riksdagens mening möjligheterna att bestämma avverkningstiden upp till fem år icke beskäras.

Med hänsyn till det moderna skogsbrukets snabba utveckling i olika avseenden och då riksdagen jämväl tidigare tillmätt bestämmelsen om maximitid viss betydelse från skogsvårdssynpunkt, finner utskottet att riksdagen i skrivelse till Kungl. Maj:t bör fästa uppmärksamheten på det genom motionerna nu åter aktualiserade spörsmålet.

Yttranden över riksdagens skrivelse. Skrivelsen har remitterats till domänstyrelsen, skogsstyrelsen, Sveriges skogsägareförbund och Sveriges skogsägareföreningars riksförbund (SSR). Av remissinstanserna är det bara SSR som tillstyrker en förkortning av maximitiden till två år.

SSR understryker de i motionerna framhävda olägenheter som påstås bli följden av den nu gällande bestämmelsen om maximitid därigenom att olika skogsvårdande åtgärder på grund av fördröjd avverkning inte kommer till utförande i rätt tid. I förhållande till dessa olägenheter är enligt förbundets mening de svårigheter som en förkortning av maximitiden skulle kunna orsaka mindre allvarliga. Det framhålls att den anpassning med hänsyn till utdrivning, transporter och sysselsättning av arbetskraften, som köparen kan finna angelägen, är möjlig att uppnå genom samordning av inköpen till tid och plats. Vidare hävdas att drivningstekniska svårigheter inte kan i dagens läge motivera en så lång maximitid som fem år.

Domänstyrelsen erinrar om att de nya metoderna för maskinell utdrivning av virkesposterna ställer ökade krav på objektens storlek och att det för såväl köpare och säljare som skogsarbetare kan vara fördelaktigt att rotposter från mer än ett års försäljning bildar avverkningsenhet. Även från skogsvårdssynpunkt kan anföras skäl som talar för att nuvarande bestämmelser bibehålls, eftersom dessa kan medverka till att större arbetsenheter bildas och maskinell bearbetning görs möjlig. Vad särskilt gäller de bestämmelser som tillämpas av domänverket vid försäljning av virke på rot sägs dessa innebära att posterna skall avverkas under den avverkningssäsong då posterna säljs. Avgiftsfritt anstånd under nästkommande säsong medges emellertid regelmässigt av lokalförvaltningarna och anstånd för ytterligare ett år i taget kan medges mot viss mindre avgäld. Dessa försäljningsbestämmelser sägs vara allmänt kända på marknaden och styrelsen påpekar att hinder inte föreligger för andra skogsägare att tillämpa liknande bestämmelser. Det förhållandet att enskilda skogsägares rotförsäljningar numera i stor utsträckning sker som samlade utbud genom berörda skogsägareföreningar torde ge säljarna goda möjligheter att erhålla från olika synpunkter väl avpassade avverkningstider. Styrelsen finner sålunda att, ehuru starka skäl talar för att upplåtelsetiden förkortas, detta

inte bör ske genom lagbud som hindrar en ändamålsenlig anpassning av försäljningsvillkoren till förhållanden som inte sällan förekommer. Även med nuvarande bestämmelser finns möjlighet för varje skogsägare att vid försäljning på rot träffa avtal med köparen om den kortare upplåtelsetid som säljaren med hänsyn till omständigheterna kan finna påkallad.

Från *skogsägareförbundets sida* understryks bl. a. att det aktuella problemet egentligen är en förhandlingsfråga mellan säljare och köpare. Också *skogsstyrelsen* är inne på denna tankegång och anför bl. a. att det synes naturligt att de stora avtalsslutande parterna på virkesmarknaden tar upp till behandling formerna för rotpostförsäljningar i vad avser avforslingstider, förlängning av dessa och eventuella ersättningar i samband därmed. Det torde finnas anledning anta att man på frivillighetens väg skall kunna uppnå vad som på detta område är önskvärt. Viss ledning kan därvid enligt styrelsen måhända hämtas från det system som tillämpas vid försäljning från kronans skogar.

Skogsstyrelsen redovisar i sitt yttrande också *skogsvårdsstyrelsernas inställning* i den aktuella frågan. Elva av styrelserna anser det vara motiverat att bibehålla den nuvarande maximitiden. Gruppen omfattar huvudsakligen styrelser lokaliserade till de sydligare delarna av landet men innesluter även styrelserna i Jämtlands och Norrbottens län. Den sistnämnda styrelsen har uttalat att en förkortning av maximitiden inte kan anses vara nödvändig eller ens önskvärd men den vill dock inte motsätta sig en utredning av frågan. Två av styrelsens ledamöter har emellertid direkt yrkat på en utredning. Tretton av styrelserna anser att skäl talar för en förkortning av maximitiden och förordar därför en utredning. Förutom styrelserna i Gotlands, Hallands och Älvsborgs län är dessa styrelser lokaliserade till mellersta och norra Sverige. Ett flertal styrelser har dessutom uppgivit att i praktiken upplåtelserna i de flesta fall avser kortare tid än fem år, i regel två eller tre år.

Departementschefen. De i denna paragraf föreslagna bestämmelserna om begränsning av upplåtelsetiden i vissa fall överensstämmer väsentligen med vad som f. n. gäller enligt skilda stadganden i NJL. I formellt hänseende är att märka att skillnaden mellan land och stad inte bibehållits som indelningsgrund. Härigenom har systemet kunnat göras enklare och överskådligare. Sammanförandet av bestämmelserna till en enda paragraf verkar också i denna riktning.

Under remissbehandlingen har yrkats att en särskild bestämmelse skall införas om att sådan förlängning av upplåtelse, som enligt avtalsklausul inträder på grund av utebliven uppsägning, skall gälla även om föreskriven maximitid därigenom överskrids. Lagberedningen synes för dylika fall ha utgått från att maximitid skall räknas från den dag avtalet ursprungligen slöts, vilket hänger samman med att en ny upplåtelse inte anses komma till

stånd genom förlängning som grundar sig på en bestämmelse i upplåtelseavtalet (jfr 7 § i departementsförslaget). I fall av detta slag är avtalet emellertid uppenbarligen från början inte bindande utöver den i lagen angivna maximitiden. Att det sedan genom förlängning kan komma att bli gällande under längre tid står enligt min mening knappast i strid med grunderna för bestämmelserna om maximitid, vilka tar sikte på önskvärdheten av att en fastighetsägare inte blir betagen dispositionsrätten över sin fastighet under alltför lång tid framåt. Det sagda gäller givetvis under den förutsättningen att förlängningen som sådan inte avser en så lång period att den i och för sig överskrider den föreskrivna maximitiden. De nu redovisade omständigheterna gör att jag inte anser det nödvändigt att införa en regel med det föreslagna innehållet.

Vad gäller den av riksdagen aktualiserade frågan om en eventuell förkortning av maximitiden för skogsavverkningsrätt vill jag framhålla, att redan den gällande regeln innebär en avsevärd inskränkning i avtalsfriheten. Ytterligare inskränkningar bör enligt min mening inte ske om det inte är oundgängligen nödvändigt för att hindra skadliga verkningar från enskild eller allmän synpunkt. En tvingande regel om begränsning av upplåtelsetiden får inte heller ta sikte bara på de vanligast förekommande situationerna utan måste på ett ändamålsenligt sätt täcka de variationer i förhållandena som framstår som rimliga i sammanhanget. Detta gör att regeln inte bör vara alltför snäv. I annat fall kan den få konsekvenser som motverkar dess eget syfte. Med hänsyn till vad som under remissbehandlingen anförts från bl. a. domänstyrelsens sida måste antas, att förhållandena stundom kan vara sådana att en upplåtelsetid på fem år inte är oförenlig med vare sig rationell skogsvård eller en förnuftig försäljningspolitik. Jag vill också erinra om vad skogsstyrelsen anfört därom att det finns anledning anta att man på frivillighetens väg skall kunna lösa de problem som här föreligger. Härutöver vill jag påpeka att chefen för jordbruksdepartementet med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande år 1965 tillkallat en utredning om riktlinjerna för den framtida skogspolitiken (1966 års riksdagsberättelse s. 320). Jag anser med hänsyn härtill att tillräckliga skäl f. n. inte föreligger att frångå den nu gällande och av lagberedningen också för framtiden föreslagna maximitiden av fem år för avtal om skogsavverkningsrätt.

Ej heller i andra hänseenden än de nu berörda har jag funnit anledning att i departementsförslaget avvika från lagberedningens förslag. Paragrafen överensstämmer därför, bortsett från redaktionella jämkningar, med detta förslag.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 11: 4 i lagberedningens förslag och 9: 4 i jordabalksutredningens, reglerar tiden för beståndet av servitut och samfällighetsrätt.

Lagberedningen. Beredningen framhåller, att den omständigheten att beståndet av en rättighet enligt lag ej är begränsat till viss tid uppenbarligen inte utesluter att en begränsning kan ske på grund av avtal. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till vissa i dess förslag upptagna regler om bl. a. servitut och samfällighetsrätt.

Departementschefen. Som en konsekvens av utmönstringen av vissa föreslagna rättsinstitut reglerar paragrafen i departementsförslaget bara servitut och samfällighetsrätt. Avfattningen har med hänsyn härtill preciserats så att dessa rättigheter direkt anges. Uttrycket »om ej annat är stadgat» i beredningens och utredningens förslag avser enligt motiven upplåtelse av rätt till elektrisk kraft och vissa därmed i förslagen jämställda nyttigheter. Beträffande dessa stadgas nämligen i förslagen (21: 3 och 11 resp. 18: 3 och 11) en begränsning av upplåtelsetiden i vissa fall såsom för nyttjanderätt som ej angår tomt eller annat område inom stadsplan, dvs. till 50 år. Som en konsekvens av utmönstringen av nu åsyftade rättigheter ur balken har i departementsförslaget orden »om ej annat är stadgat» fått utgå.

I begreppet servitut ligger att det i princip skall vara obegränsat till tiden. Även i samfällighetsrättens natur ligger att den mestadels avser upplåtelse för all framtid eller i allt fall för mycket lång tid. Någon gång kan emellertid förhållandena vara annorlunda. Det är av vikt att upplåtelseavtalet ger klart besked om den tid kontrahenterna åsyftar med upplåtelsen. Jag ämnar därför i 15 kap. föreslå regler som innebär skyldighet att i samfällighetsavtal ta upp eventuell klausul om begränsning av upplåtelsetiden. Detsamma avses gälla också i fråga om servitut.

Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg

7 och 8 §§.

Dessa paragrafer — av vilka den förra saknar motsvarighet i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag och den senare motsvarar 11: 6 resp. 9: 6 i förslagen — upptas i departementsförslaget under rubriken »Förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg».

Gällande rätt. Allmänna bestämmelser om verkan av s. k. ändringsavtal saknas f. n. Vissa därmed sammanhängande frågor har dock reglerats. Sålunda upptas i 2 och 3 kap. NJL vissa stadganden angående de formkrav som ställs på sådana avtal (2 kap. 1 § och 3 kap. 1 §). Vidare återfinns i dessa kapitel vissa föreskrifter angående verkan mot ny ägare till fastigheten av dylikt avtal (2 kap. 29 och 70 §§, 3 kap. 28 §). Ytterligare må hänvisas till 4 kap. 21 § NJL som gäller tomträtt och till 133 § fjärde stycket UL, vilken bestämmelse angår verkan av ändringsavtal vid fastighetens försäljning på exekutiv auktion. Av de anförda bestämmelserna får anses framgå

att ett ändringsavtal från sakrättslig synpunkt intar en i förhållande till huvudavtalet i viss mån fristående ställning. Däremot är ändringsavtalet från avtalsrättslig synpunkt i allmänhet oskiljaktigt förenat med huvudavtalet och utgör tillsammans med detta grundvalen för ett enhetligt rättsförhållande. Rörande innehållet i gällande rätt i övrigt i dessa hänseenden hänvisas till efterföljande redogörelse för lagberedningens motiv.

Lagberedningen. Inledningsvis konstaterar beredningen att det vore till stor fördel om huvudavtal och ändringsavtal alltid kunde sammanhållas i sakrättsligt hänseende. Detta är enligt beredningens mening dock inte i allmänhet praktiskt möjligt, eftersom tredje mans berättigade intressen då skulle eftersättas.

Till ändringsavtal enligt gällande rätt påstås, vad förhållandet till tredje man angår, inte vara att hänföra en överenskommelse, varigenom avtalsförhållandet bringas att upphöra omedelbart eller vid annan tidigare tidpunkt än den som ursprungligen bestämts. En sådan överenskommelse sägs alltid kunna göras gällande mot ny ägare. Som grund härför åberopas att det sakrättsliga skyddet är stadgat i rättighetshavarens intresse och att ny ägare inte i förhållande till rättighetshavaren kan göra gällande annan eller bättre rätt än som tillkom den tidigare ägaren. Beredningen anser sig inte ha anledning att avvika från vad sålunda sägs vara gällande.

Särskild uppmärksamhet påkallar enligt beredningen sådana ändringsavtal som avser förlängning (prolongation) av den ursprungligen avtalade upplåtelsetiden. Beredningen syftar här på s. k. självständiga prolongationsöverenskommelser. Till skillnad från de s. k. egentliga ändringsavtalen — t. ex. avtal om ändring av arrendeavgiften eller av arrendeställets omfång — uppstår genom sådana överenskommelser nya och självständiga rättsliga enheter inte bara i sakrättsligt utan även i avtalsrättsligt hänseende. När en dylik överenskommelse träder i tillämpning, förlorar nämligen enligt beredningens uppfattning det äldre avtalet sin betydelse. Detta utesluter dock inte att det nya rättsförhållandet till följd av uttrycklig eller — vilket är vanligare — underförstådd hänvisning till det äldre avtalet hämtar sitt väsentliga innehåll från detta. Vad nu sagts påstås överensstämma med rådande rättstillämpning (NJA 1938 s. 489).

Från självständiga prolongationsöverenskommelser är, betonar beredningen, att skilja sådana fall, då redan den ursprungliga upplåtelsen innehåller bestämmelse enligt vilken den för rättighetens bestånd i första hand avsedda tiden kan utsträckas under vissa förhållanden. En vanlig form av dylika prolongationsklausuler är att avtalet skall fortfara att gälla viss tid, om det inte i föreskriven ordning sägs upp. Då förlängning sålunda kommer till stånd på grund av vad som bestämts redan vid den ursprungliga upplåtelsen, grundas inte någon ny upplåtelse. Det är i stället den ursprungliga upplåtelsen som alltjämt tillämpas enligt sitt innehåll. Prolongationsklausulen kan därför sägas innebära att upplåtelsetiden blivit endast

relativt bestämd. Beredningen anser sig emellertid samtidigt kunna konstatera att olika uppfattningar i sistnämnda fråga ligger till grund för gällande rätts inställning.

Förlängning av ett nyttjanderättsavtal kan i vissa fall, utan stöd i det ursprungliga avtalet eller av sedermera träffad överenskommelse, inträda som en omedelbar följd av stadgande i lag. I detta sammanhang inställer sig spörsmålet, huruvida rätten till sådan legal prolongation skall anses som en integrerande del av den ursprungliga upplåtelsen eller som likställd med en självständig prolongationsöverenskommelse. Skall med andra ord den ursprungliga upplåtelsen alltjämt anses gälla eller uppstår ett nytt rättsförhållande? Beredningen riktar i detta sammanhang uppmärksamheten särskilt på reglerna i NJL om s. k. tyst förlängning av arrende- och hyresavtal (2 kap. 2 § andra stycket, 3 kap. 6 §) och om vissa arrendatorers optionsrätt (2 kap. 51—56 §§). Enligt vad beredningen söker påvisa föreligger i gällande rätt en skillnad i denna fråga mellan tyst förlängning och optionsrätt. I förra fallet skulle sålunda framgå av lagmotiven att man räknat med att det gamla rättsförhållandet skulle upphöra och ett nytt uppstå. Denna uppfattning synes, påpekar beredningen, också ha legat till grund för 1912 års ändring av 45 § IF, ehuru den då kritiserades av Almén vid föredragning i lagrådet. Den har också kommit till uttryck i samband med tillkomsten av 1943 års ändringar i arrendelagstiftningen. Även rättspraxis har anslutit sig till nämnda uppfattning. Beredningen pekar här på rättsfallet NJA 1946 s. 201, i vilket en ny arrendeupplåtelse ansågs ha kommit till stånd genom tyst förlängning av arrendeavtal. Vad åter angår optionsrätten är läget enligt beredningens uppfattning något annorlunda. Av vissa uttalanden i motiven till de år 1943 införda bestämmelserna därom kan inte dras annan slutsats än att optionsrätten som sådan är förenad med själva arrenderätten och kommer till stånd i och med denna. Beredningen understryker den betydelse denna fråga har från inskrivningsrättslig synpunkt. Om man skulle anse att ny upplåtelse uppkommer, leder detta till den för arrendatorn menliga konsekvensen att — liksom vid tyst förlängning — företrädesläget för arrenderätten kan försämras genom de belastningar i fastigheten som eventuellt tillkommit under mellantiden. Beredningen framhåller att det synes något ovisst hur denna fråga är att bedöma enligt gällande rätt.

Enligt beredningens mening synes övervägande skäl tala för att den legala rätten till förlängning likställs med den rätt till förlängning som grundar sig på bestämmelse därom i själva upplåtelseavtalet (prolongationsklausul). Att sådan rätt till förlängning som grundar sig omedelbart på lag i detta hänseende skulle inta en mindre gynnad ställning än en motsvarande rätt, som hämtar sitt stöd från en konventionell bestämmelse, framstår enligt beredningens mening som egendomligt från principiell synpunkt. I fråga om en konventionell bestämmelse framgår visserligen rätten till förlängning redan av upplåtelsehandlingen och eventuellt av en med stöd av den

na beviljad inskrivning. Detta kan dock inte som upplysningskälla tillläggas större betydelse än lagens egna stadganden. För rättighetshavaren medför denna lösning också betydande fördelar. Han kan vara viss om att det sakrättsliga skydd, som tidigare tillkommit honom, kvarstår även efter förlängningen. En förutsättning för att en legal prolongationsbestämmelse skall kunna likställas med en prolongationsklausul är dock enligt beredningens åsikt att bestämmelsen meddelats och redan är gällande, när upplåtelsen äger rum.

I fortsättningen framhåller beredningen att det vid sidan av de nu berörda fallen av legal prolongation föreligger andra, i vilka enligt stadgande i lag eller på grund av föreskrift av domstol eller skiljemän det ursprungliga rättsförhållandet mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren undergår förändring. Till denna grupp hör bl. a. sådana fall, när domstol på talan av någondera av kontrahenterna i ena eller andra hänseendet förändrar de ursprungliga villkoren för upplåtelsen (se t. ex. 2 kap. 25—27 och 54 §§, 3 kap. 11—14 och 16—18 §§ NJL samt 5 § ServL). Enligt gällande rätt torde, säger beredningen, en ändring av detta slag utgöra en integrerande del av upplåtelsen och i prioritetshänseende inta samma ställning som denna. Någon ändring föreslås inte i denna del. I syfte att skapa bättre rättsskydd har beredningen emellertid på annan plats i kapitlet tagit upp ett stadgande om skyldighet för fastighetsägaren och rättighetshavaren att tillhandahålla sina kontraktsexemplar och för domstol och skiljemän att förse dessa med särskilda anteckningar (se 27 § i departementsförslaget).

Beredningen sammanfattar sin ståndpunkt till de hittills avhandlade spörsmålen på följande sätt. Bland de förändringar, som en rättighet kan undergå, bör skillnad göras mellan å ena sidan sådana som grundar sig på särskild — efter upplåtelsen träffad — överenskommelse mellan kontrahenterna (ändringsavtal) och å den andra sådana som inträder antingen på grund av bestämmelse i själva upplåtelseavtalet (prolongationsklausul) eller också omedelbart på grund av stadgande i lag eller i följd av domstols eller skiljemäns avgörande. I det förstnämnda fallet är ändringen — frånsett fall när den avser enbart en begränsning av upplåtelsetiden — från sakrättslig synpunkt att anse som en helt ny upplåtelse. Om förändringen däremot inte grundas på särskild överenskommelse utan på bestämmelse redan vid upplåtelsen (prolongationsklausul), har någon ändring i det ursprungliga rättsförhållandet inte skett. Ny upplåtelse föreligger alltså ej i detta fall. Inte heller när det är fråga om förändring, som inträder på grund av lag eller domstols eller skiljemäns avgörande, anses förändringen grunda någon ny upplåtelse. En konsekvens härav är att den sakrättsliga verkan, som i de sist åsyftade fallen tillkommer upplåtelsen, omfattar även förändringen. Denna må sedan gälla upplåtelsetidens längd (tyst förlängning eller förlängning på grund av optionsrätt) eller annat villkor. I överensstämmelse med den sålunda angivna uppfattningen har beredningen avfat-

tat första stycket i 11: 6 i sitt förslag (motsvarande 7: 8 i departementsförslaget). Lagrummet behandlar inte de legala förändringarna utan endast ändringsavtalen. En förutsättning för lagrummets tillämplighet är alltså att det träffats överenskommelse om ändring i eller tillägg till en tidigare upplåtelse.

Beredningen har också tagit ställning till frågan om de formkrav som bör gälla beträffande ändringsavtal. Efter att ha belyst spörsmålet ur olika synvinklar förklarar beredningen, att övervägande skäl talar för den ståndpunkten att ändringsavtalet behandlas som en fristående upplåtelse. Formkravet bör alltså bedömas efter förhållandena vid ändringsavtalets ingående. Detta är avsett att få betydelse inte bara från sakrättslig synpunkt. Också vad angår förhållandet mellan kontrahenterna skall gälla, att ändringsavtalet måste träffas på samma sätt som om det gällt en helt ny upplåtelse.

I andra stycket av paragrafen har beredningen tagit upp ett stadgande som är avsett att underlätta för kontrahenterna att föra bevisning angående förekommande ändringsavtal. Stadgandet innebär att, om huvudavtalet upprättats i skriftlig form, anteckning om ändringsavtalet skall göras på handlingen, om någon av kontrahenterna begär det. En på fastighetsägarens exemplar gjord anteckning om ändringsavtal skall enligt en särskild regel likställas med förbehåll. Härom må hänvisas till 12 § i departementsförslaget.

Remissyttrandena. *Arrendelagsutredningen* har inte något att erinra mot vad lagberedningen föreslagit men påpekar att ett genomförande av förslaget får konsekvenser som påkallar särskilda överväganden. Frågan huruvida en förlängning som inträtt genom utövande av optionsrätt skall betraktas som ny upplåtelse eller som en del av den ursprungliga sägs sålunda ha stor praktisk betydelse i skilda hänseenden, t. ex. för syn, avräkning, ersättning till arrendatorn för förbättringar, preskription och gränsdragningen mellan sociala och andra arrenden. Utredningen belyser detta med exempel. Enligt utredningens mening bygger de nuvarande arrendebestämmelserna rörande optionsrätt på principen att förlängning innebär nytt avtal. Utredningen säger sig förutsätta att förslaget inte kommer att träda i kraft utan att nu berörda frågor samtidigt löses. Utredningen ämnar återkomma härtill i sitt betänkande.

Hyreslagstiftningssakkunniga anser att det bör övervägas att likställa »uttrycklig» överenskommelse om prolongation, varmed de sakkunniga torde avse självständig prolongationsöverenskommelse, med prolongation genom utebliven uppsägning eller genom option så att i samtliga fall det tidigare avtalet anses fortsätta. Härigenom skulle enligt de sakkunnigas mening vinnas väsentliga praktiska fördelar.

En redaktionell anmärkning mot lagtexten framställs av *Svea hovrätt.* Den i 6 § första stycket i beredningens och utredningens förslag insprängda formregeln anses göra regelsystemet onödigt svåröverskådligt. Hovrätten

föreslår därför att bestämmelsen om formkravet bryts ut och får sin plats i en särskild paragraf eller åtminstone i ett särskilt stycke.

Departementschefen. Frågan om verkan av en förlängning av upplåtelsetiden och av andra ändringar i upplåtelsen rymmer åtskilliga problem av både teoretisk och praktisk natur. Den tvekan rörande innebörden i vissa hänseenden av gällande rätt, som beredningen gett tillkänna, och den motsättning i uppfattningarna på detta område som framgår av redovisningen av beredningens motiv och i viss mån även av remissyttrandena är ett uttryck härför. Det är angeläget att nu söka åstadkomma en så klar och enkel lösning som möjligt. Vad som emellertid gör saken svårbemästrad och näppeligen tillåter en så enhetlig reglering som den hyreslagstiftningssakkunniga föreslår är de sakrättsliga konsekvenser ett ställningstagande i den ena eller andra riktningen för med sig. Som utgångspunkt för bedömandet kan tas det förhållandet att en lösning, som innebär att det ursprungliga avtalet anses fortfara, generellt sett förefaller att gynna rättighetshavaren på tredje mans bekostnad, medan en lösning, som innebär att en ny upplåtelse anses komma till stånd, i regel synes innefatta ett större tillgodoseende av tredje mans intresse. Uppgiften blir då att göra en lämplig avvägning mellan rättighetshavarens och tredje mans befogade krav på trygghet. Vid den värdering som därvid måste ske av olika faktorer bör tredje mans möjligheter att med ledning av det ursprungliga upplåtelseavtalet kunna bilda sig en uppfattning om rättighetens tidsmässiga bestånd och sakliga innehåll i övrigt tillmätas stor betydelse. Härav synes tveklöst följa att såväl självständiga prolongationsöverenskommelser som andra ändringsavtal (egentliga ändringsavtal) bör betraktas som nya upplåtelser. Detta överensstämmer med beredningens förslag. Lika klart är enligt min mening att prolongation som sker med stöd av klausul därom i det ursprungliga upplåtelseavtalet inte bör i sakrättsligt hänseende anses skapa en ny upplåtelse. Även detta innebär ett godtagande av beredningens ståndpunkt. Prolongation eller annan förändring, som grundar sig på bestämmelse i lag eller på avgörande av domstol eller skiljemän, kan sägas inta en mellanställning i förhållande till nyss angivna fall. I denna situation är avgörandet mera vanskligt. Gällande rätts inställning får väl närmast anses vara den, att en ny upplåtelse här kommer till stånd. Detta innebär — med det av mig tidigare anlagda betraktelsesättet — att tredje mans intresse i detta fall får väga tyngre än rättighetshavarens. Till stöd härför kan givetvis med visst fog åberopas att tredje mans möjligheter att i förväg bedöma situationen ofta är svårare i ett sådant fall än vid prolongation som sker med stöd av avtalsklausul. Även beredningens motsatta inställning i denna del får emellertid anses grundad på beaktansvärda skäl. Utöver vad beredningen anfört till stöd för sin uppfattning kan, vad särskilt angår optionsrätten, sägas, att denna rätt vilar på en social grund, vilket bör på-

verka bedömningen till rättighetshavarens fördel. Jag anser mig därför även i denna del kunna ansluta mig till beredningens ståndpunkt.

Ett genomförande av beredningens förslag i nu angivna hänseenden kan givetvis, såsom arrendelagsutredningen påpekat, medföra vissa arrenderättsliga konsekvenser som bör närmare övervägas. Det får ankomma på i första hand utredningen att — med utgångspunkt från nu angivna ståndpunktstagande — göra sådana överväganden och i sinom tid avge de förslag i ämnet utredningen kan finna befogade.

Från redaktionell synpunkt har jag funnit påkallat att i en särskild paragraf — 7 § i departementsförslaget — ta upp de regler som i enlighet med det nyss förda resonemanget föreslås gälla i fråga om sådan förlängning av upplåtelsetiden som sker med tillämpning av prolongationsklausul eller på grund av stadgande i lag. Att låta dessa principer komma till uttryck endast motsatsvis i förhållande till den av beredningen föreslagna paragrafen kan enligt min mening ej anses tillfyllest. Såvitt avser avgöranden av domstol eller skiljemän synes någon uttrycklig bestämmelse däremot inte böra tas in i lagtexten.

Vad slutligen angår 8 § i departementsförslaget, som motsvarar 6 § i beredningens förslag, har vissa redaktionella jämkningar gjorts i förenklande och förtydligande syfte. Den av hovrätten kritiserade formregeln kan med visst fog sägas vara onödig. Det får anses ligga i sakens natur att ändringsavtalet skall — såväl avtalsrättsligt som sakrättsligt — självständigt uppfylla de formkrav, som är föreskrivna i det aktuella fallet. Regeln undanröjer emellertid eventuell tvekan och synes i tydlighetens intresse kunna få stå kvar. Hovrättens anmärkning har tillgodosetts genom att regeln placerats i ett särskilt stycke. Satsen »om den ej avser allenast begränsning av upplåtelsetiden» har fått utgå. De fall som beredningen här åsyftar måste antas vara mycket sällsynta och sakna praktisk betydelse. Övriga redaktionella jämkningar synes inte kräva några kommentarer.

Förbud mot andelsupplåtelser

9 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 5 i lagberedningens förslag och 9: 5 i jordabalksutredningens. Den är med endast ett par terminologiska och redaktionella jämkningar upptagen i departementsförslaget under rubriken »Förbud mot andelsupplåtelser».

Gällande rätt. Rättsläget i fråga om tillåtligheten av upplåtelser av nyttjanderätt och servitut i andel av fastighet och i fastighets andel av samfälld mark har i varje fall tidigare präglats av en viss osäkerhet. Sedan högsta domstolen i ett rättsfall från år 1957 underkänt dylika upplåtelser i form av servitut (NJA 1957 s. 787), får läget dock anses ha i viss mån klarnat.

Lagberedningen. Det avgörande för beredningens ståndpunkt är att rättighet som här avses på grund av sakens natur kräver en lokal fixering med anknytning till det rättsliga objektet. När upplåtelsen avser en ideell andel av en fastighet är lokaliseringskravet inte uppfyllt. Den upplåtna rättigheten kan inte utövas i en sådan situation. Beredningen anser att denna uppfattning omfattas av gällande rätt och åberopar till stöd härför det tidigare omnämnda rättsfallet från år 1957. Av det förhållandet att en rättighet av här avsedd typ inte får upplåtas i en andel av en fastighet följer enligt beredningen att, om en rättighet som upplåtits i hela fastigheten sedermera faller bort i en viss andel, den inte heller kan göras gällande i återstoden. Beredningen tillfogar i detta sammanhang att avtal mellan flera samägare inbördes, varigenom förordnas om förvaltningen, inte kan tilläggas den innebörden att avtalet grundar sakrätt, t. ex. nyttjanderätt, i egendomen.

Spörsmålet om upplåtelse av rättighet som här avses i andel av fastighet står i nära samband med frågan om motsvarande upplåtelse i andel av samfälld mark. Efter att ha uppehållit sig vid vad som uttalats härom beträffande servitut vid tillkomsten av 2 kap. 7 § VL och det samband som i denna fråga anses råda med frågan om rätt till överlåtelse av andel i samfällt område, konstaterar beredningen att det överensstämmer med den ståndpunkt jordabalksförslaget tagit till överlåtelse av andel i samfälld äga (4: 9) att förslaget inte öppnar möjlighet till upplåtelse i dylik andel. Även med bortseende från det skäl för ett förbud mot sådan upplåtelse, som ligger i intresset av att reglerna för överlåtelse och upplåtelse i detta hänseende stämmer överens, är enligt beredningens uppfattning ett förbud mot upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt i fastighets andel av samfälld äga motiverat. Samma negativa synpunkter kan nämligen i detta fall åberopas som i fråga om upplåtelse i andel av fastighet. Det är således främst kravet på lokalisering av rättigheten som brister. Detta betraktelsesätt synes beredningen stå i full överensstämmelse med gällande rätt. Till stöd härför åberopas 1957 års rättsfall.

Beredningen påpekar slutligen att det förbud mot upplåtelser som föreslås inte hindrar att en fullgången rättighet i hela fastigheten eller den samfällda ägan kan uppstå. Så kan tänkas ske, om upplåtelsen genom likartade avtal kommer att omfatta samtliga andelar. Om den utomstående på dylikt sätt genom successiva avtal så småningom förvärvar ett verkligt sakrättsanspråk i fastigheten, konstitueras dock bara en enda sakrätt, ej ett konglomerat av flera rättigheter som var för sig gäller i de olika andelarna.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* ansluter sig i sakligt hänseende till beredningens förslag. Styrelsen säger sig därvid utgå från att hinder inte skall anses möta mot att som bihang till rättighet i fastighet ingår sådan befogenhet att utnyttja andel i samfälld mark som är erforderlig för att huvudrättigheten skall kunna utnyttjas. En arrendator måste t. ex., påpekar styrelsen, ha rätt att få använda samfälld väg, i vilken den av nyttjande-

rätten belastade fastigheten äger del, likaså samfällt grustag, som erfordras för vägens underhåll. Önskemålet om möjlighet att också framdeles vid avstyckning kunna tillskapa vägservitut i styckningsfastighetens andel i samfällt område har tillgodosetts i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963: 68; se 10 kap. 3 § andra stycket i lagförslaget). Någon motsvarighet härtill bör enligt styrelsens mening inte införas i nya jordabalken. Styrelsen föreslår den terminologiska jämkningen i paragrafen att uttrycket »äga» byts ut mot något av uttrycken »mark» eller »område» för att skapa överensstämmelse med kommitténs förslag.

Hyreslagstiftningssakkunniga anser att den av lagberedningen föreslagna regeln kan vålla vissa komplikationer såvitt avser hyra. Om uthyrning sker av en lägenhet, som uthyraren innehar på grund av äganderätt till en kvotdel av fastigheten — sådant förekommer enligt de sakkunniga i viss omfattning utan att det är fråga om tillämpning av lagstiftningen om bostadsrätt — kan upplåtelsen anses ha skett i en andel av fastigheten. Skulle detta anses otillåtet, uppstår vissa risker för hyresgästen. Denne kan då t. ex. inte låta inskriva sin rätt. Fall av detta slag är emellertid enligt de sakkunniga fåtaliga. I övrigt synes förbudet i fråga vara av endast teoretiskt intresse beträffande hyra.

Häradshövdingeföreningen anser att vägservitut i det av lantmäteristyrelsen nyss angivna avstyckningsfallet bör få tillskapas även genom avtal. Föreningen föreslår därför att paragrafen på denna punkt anpassas efter fastighetsbildningslagstiftningen. Vidare påpekas att enligt 24 § andra stycket lagen den 1 december 1950 (nr 596) om rätt till fiske kan delägare i samfällt fiske under vissa förhållanden upplåta fiskerätt till annan i sin andel i fisket. Häri föreslår lagberedningen ej ändring. Föreningen ifrågasätter om inte paragrafen bör förses med en erinran om detta undantag från det eljest stadgade förbudet mot andelsupplåtelser.

Departementschefen. Mot bakgrund av den stora betydelse lagberedningen tillmätt det förut omnämnda rättsfallet från år 1957 bör måhända påpekas att utgången bestämdes av en knapp majoritet i högsta domstolen. Utgången har också mötts av en viss tvekan i litteraturen. Värdet av rättsfallet som uttryck för gällande rätts inställning till den problematik som här föreligger bör enligt min mening därför ej överskattas. Den av lagberedningen föreslagna regeln synes emellertid vila på en från teoretisk synpunkt oklanderlig grund. På grund härav och då några mera påtagliga praktiska olägenheter inte kan väntas uppstå, om regeln upphöjs till lag, har jag utan sakliga ändringar tagit upp den i departementsförslaget. Jag har därvid bl. a. utgått från att fastighetsbildningskommitténs förslag kommer att accepteras i det av lantmäteristyrelsen angivna hänseendet. Regeln har utformats som en ogiltighetsregel.

I enlighet med lantmäteristyrelsens förslag har ordet »äga» bytts ut mot ordet »mark». Däremot är jag inte beredd att villfara häradshövdingeför-

eningens önskemål i fråga om vägservitut och upplåtelse av fiskerätt. I sistnämnda hänseende torde bestämmelsen i 1 § tredje stycket i detta kapitel vara tillräcklig.

Utmärkande för en till en viss kvotdel begränsad äganderätt till en fastighet eller till ett hus eller till över huvud taget varje slag av föremål — det må vara fast eller lös egendom — är enligt allmänt vedertagna principer att därmed inte följer exklusiv rätt till någon viss lokaliserad del av egendomen. Varje delägare innehar i stället en i förhållande till sin kvotdel begränsad rätt till varje del av egendomen. Man har därför svårt att tänka sig att en person skulle, på sätt hyreslagstiftningssakkunniga påstår, med äganderätt kunna disponera över en viss lägenhet i ett hus, vari han är delägare, och sedan hyra ut lägenheten i egenskap av fastighetsägare. I den mån sådana upplåtelser förekommer, får de närmast anses vila på ett mellan delägarna träffat förvaltningsavtal, varigenom de sämjevis delat upp husets olika delar mellan sig. Detta är emellertid inte andelsupplåtelser i den mening som här avses.

Rätt till inskrivning

10 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 7 i lagberedningens förslag och 9: 7 i jordabalksutredningens. I departementsförslaget är paragrafen upptagen under rubriken »Rätt till inskrivning».

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 2 § NJL äger den till vilken nyttjanderätt upplåtits, rätt att inteckna eller, där fråga är om tomträtt eller om vattenfallsrätt, inskriva rättigheten. Denna regel är dock, utom i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt, av dispositiv natur. Ett i samband med upplåtelsen stadgat förbud mot inskrivning är alltså giltigt. Beträffande vissa servitutsrättigheter är att märka att de över huvud taget inte kan intecknas. Detta gäller servitut, som tillkommit vid jorddelningsförrättning (57 § IF), samt servitut, som tillkommit före IF:s ikraftträdande den 1 januari 1876 eller som grundar sig på urminnes hävd. Servitut som avses i 7 a § ServL får dock intecknas trots att de i prioritetshänseende intar samma ställning som de äldre servituten.

Lagberedningen. Till en början erinras om att de rättigheter som här avses för sin tillkomst och sitt bestånd som sakrätter i och för sig inte är beroende av inskrivning. Inskrivning innebär emellertid att deras sakrättsliga ställning stärks. Rätten att erhålla inskrivning tillkommer, påpekar beredningen, enligt gällande rätt bara rättighetshavaren. På denna punkt föreslår beredningen den avvikelsen att även fastighetsägaren skall kunna erhålla inskrivning. Detta skall gälla antingen det är han själv som upplåtit rättigheten eller denna upplåtits av tidigare ägare. Den föreslagna ändringen står i samband med vissa av skadeståndsreglerna i kapitlet.

Beredningen uppehåller sig tämligen utförligt vid de överväganden i fråga om rätten att erhålla inskrivning som förekom i samband med NJL:s tillkomst och under förarbetena till 1957 års lag om fiskearrenden (se prop. 1907: 9 och 1957: 151). Det konstateras att i fall av frivillig överlåtelse rätten till arrende och hyra i regel är säkerställd mot ny ägare utan inskrivning. Uppenbarligen innebär dock, säger beredningen, inskrivning ökad trygghet. Detta anses gälla särskilt beträffande rättigheter där tillträde inte är av betydelse för rättighetens bestånd. Än mer framträdande är behovet av inskrivning som skydd för rättighetens bevarande vid exekutiv auktion. Inskrivningen är härvid bestämmande för rättighetens företräde i förhållande till andra inskrivna rättigheter. För den som vill förvärva en rättighet av här avsett slag skulle, om ett inskrivningsförbud förknippades med upplåtelsen, uppkomma en tvångssituation. Han måste då välja mellan att underkasta sig förbudet eller avstå från upplåtelsen. I regel torde han underkasta sig förbudet i förhoppning att de därmed förbundna riskerna inte skall förverkligas. En sådan ordning är emellertid enligt beredningens mening förenad med allvarliga betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Den synes inte heller stå i god överensstämmelse med det allmänna syfte som inskrivningsväsendet har att tillgodose. En annan sak är att man har att räkna med att rättighetshavarna i det stora flertalet fall inte kommer att begagna sig av inskrivningsmöjligheten. Inskrivning kan därför inte anvisas som enda medel i detta hänseende. Valet mellan olika alternativ bör emellertid enligt beredningen tillkomma rättighetshavaren och inte fastighetsägaren.

Beträffande upplåtelser som avser jord i allmän ägo framhåller beredningen att dess förslag utgår från att inskrivning skall kunna ske också i kronans fastigheter. Detta gäller inte bara nyttjanderätt utan också andra rättigheter som avses med kapitlet. I detta sammanhang erinras om att åborätt enligt 1926 års lag inte regleras i balken.

Beredningen påpekar att jorddelningsservituten faller utanför balkens tillämpningsområde även om de grundar sig på förening eller annan överenskommelse. Vad angår servitut som uppkommit före balkens ikraftträdande hänvisas till promulgationslagen. Slutligen påpekas att paragrafen på grund av hänvisning i det särskilda kapitlet om tomträtt blir tillämplig också i fråga om upplåtelser i sådan rätt samt att den garanterade rätten till inskrivning bara avser förbehåll som meddelas efter balkens ikraftträdande.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att den föreslagna bestämmelsen utgör ett värdefullt komplement till övriga bestämmelser om det sakrättsliga skyddet för här avsedda rättigheter. Från principiell synpunkt har hovrätten därför inte något att erinra mot bestämmelsen. Man bör dock, sägs det, inte blunda för de vådliga konsekvenser som den föreslagna ordningen kommer att innebära för inskrivningsväsendet, om rättighetshavare i större

utsträckning begär inskrivning. Enligt hovrättens mening finns knappast fog för beredningens åsikt att så inte skulle komma att ske. Det förefaller sålunda inte otänkbart att, om ett antal innehavare av hyresrätt av någon anledning börjar söka inskrivning, detta får till följd att hyresgäster i mycket stora mängder anser det säkrast att följa exemplet. En sådan utveckling skulle enligt hovrättens uppfattning kunna medföra ett sammanbrott för inskrivningsväsendet i större städer. Det finns därför anledning att överväga huruvida den obetingade rätten till inskrivning även framdeles kan undvaras beträffande sådana rättigheter, vilkas bestånd mot ny fastighetsägare är väsentligen skyddat utan inskrivning. De rättigheter, som här åsyftas, är arrende och hyra. Efter att ha diskuterat de sakrättsliga skyddsregler, som i dessa fall ges i balken, konstaterar hovrätten att inskrivning kan vara av betydelse vid exekutiv auktion. Att märka är dock, fortsätter hovrätten, att även om inskrivning skett rättigheten kan komma att uppoffras för täckande av fordringar med bättre rätt. Något absolut skydd ernås således inte genom inskrivning. Rättsförluster i sådant sammanhang torde emellertid vara sällsynta beträffande arrende och hyra. Något egentligt behov av utvidgat rättsskydd har inte försports på dessa områden. Enligt hovrättens mening synes därför ett beaktande av nyssnämnda risker föranleda att regeln i fråga även framgent görs dispositiv såvitt avser arrende och hyra. Om rättsskyddet för arrendatorer eller hyresgäster måste förstärkas bör detta i allt fall ske utan att inskrivningsväsendet betungas.

Arrendelagsutredningen är tveksam huruvida fördelarna med den reform som innefattas i den föreslagna bestämmelsen överväger de praktiska olägenheterna. Antalet arrendeavtal som skulle kunna inskrivas kan inte anges exakt men torde enligt utredningen vara av storleksordningen 250 000. Om det skulle bli vanligt att låta inskriva arrendeavtal, skulle fastighetsböcker och gravationsbevis i flera fall kunna bli belamrade med inskrivningar och till följd därav svåröverskådliga. Detta skulle bli till besvär inte bara för myndigheterna utan också för enskilda parter utan att det annat än i undantagsfall skulle få någon praktisk betydelse. För stärkande av arrenderättens sakrättsliga ställning förefaller det enligt utredningen bättre att genomföra ändringar i de materiella reglerna. *Hyreslagstiftningssakkunniga* anför liknande synpunkter i fråga om hyra och framhåller att det på stora delar av hyresmarknaden numera råder sådana förhållanden att behovet av inskrivning inte kan sägas vara framträdande. Om man likväl anser att det sakrättsliga skyddet bör stärkas, kan det enligt de sakkunnigas mening övervägas att ge bättre skydd åt skriftligt hyresavtal vid exekutiv auktion.

Också *fastighetsägareförbundet* och *villaägareförbundet* motsätter sig den föreslagna ovillkorliga rätten att erhålla inskrivning av hyresrätt. Utöver vad föregående remissinstanser anfört i denna del påtalas de praktiska svårigheter som dödande av beviljade inskrivningar kan väntas medföra för fastighetsägarna om hyresgästerna flyttat till annan och kanske okänd ort

Departementschefen. Lagberedningens förslag om en obetingad rätt till inskrivning är av stort intresse. Från principiell synpunkt finns det inte anledning till erinran mot den föreslagna regeln. Tvärtom vill jag framhålla att regeln är ägnad att avhjälpa vissa nu rådande brister i rättsordningen. Detta gäller givetvis främst i fråga om sådana rättigheter, vilkas bestånd vid överlåtelse av fastigheten är beroende av förbehåll från överlåtarens sida. Beträffande sådana rättigheter åter som arrende och hyra, vilkas bestånd i de flesta fall inte är beroende av sådant förbehåll, är värdet av den föreslagna regeln uppenbarligen mera begränsat. Betydelsen av inskrivning i fall av exekutiv auktion bör ej heller överskattas. I fråga om arrende och hyra synes en avvägning därför böra göras mellan behovet av den föreslagna regeln och de praktiska olägenheter av olika slag som ett genomförande av denna kan väntas medföra. Dessa olägenheter har belysts närmare i remissyttrandena. Vad därvid anförts är enligt min mening av sådan tyngd att olägenheterna får anses väga över. På grund härav har i departementsförslaget gjorts undantag från den föreslagna ovillkorliga rätten till inskrivning såvitt avser arrende och hyra. Jag vill i detta sammanhang erinra om att lagstiftningen rörande såväl arrende som hyra f. n. är föremål för översyn. Denna kan givetvis tänkas resultera i förslag som berör rättighetshavarens ställning bl. a. i situationer av här åsyftat slag.

Rättighetens bestånd vid överlåtelse av fastigheten

11 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 8 i lagberedningens förslag och 9: 8 i jordabalksutredningens. Den inleder kapitlets bestämmelser om det sakrättsliga skyddet och är i departementsförslaget tillsammans med de fem efterföljande paragraferna upptagen under rubriken »Rättighetens bestånd vid överlåtelse av fastigheten».

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 3 § första stycket NJL är efter överlåtelse av fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, rättigheten i princip inte gällande mot nye ägaren, med mindre vid överlåtelsen skett förbehåll om nyttjanderättens bestånd eller rättigheten på annan grund, t. ex. till följd av inteckning, fortfarande skall gälla. Däremot stadgas inte uttryckligen någon skyldighet för fastighetsägaren att vid överlåtelsen göra förbehåll om upplåten nyttjanderätt. Medelbart fastslås dock en sådan skyldighet genom gällande skadeståndsregler (1 kap. 4 § NJL). Genom hänvisning i 3 § ServL är bestämmelserna i 1 kap. 3 § första stycket NJL — liksom också skadeståndsreglerna i 1 kap. 4 § NJL — tillämpliga på avtalsservitut.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att ett i samband med överlåtelse gjort förbehåll om en rättighets bestånd ingår som ett avtalsvillkor i den rättshandling, varigenom fastigheten överlåts. Enligt gällande rätt har

sådant förbehåll inte ansetts kräva skriftlig form för att vara giltigt utan kunnat ske muntligen. I detta hänseende sker en ändring genom det av beredningen uppställda formkravet beträffande villkor vid frivillig överlåtelse av fast egendom. Beredningen föreslår nämligen att förbehåll om en rättighets bestånd oundgängligen måste tas upp i överlåtelsehandlingen. Detta förhållande har medfört att beredningen haft att närmare överväga, huruvida rättigheten inte bör bestå också i alla sådana fall då förvärvaren inte är i god tro. Härom må vidare hänvisas till 14 § i departementsförslaget.

Det är enligt beredningen av stor betydelse att i lagen uttryckligen inskärps, att en överlåtare har att vara positivt verksam för att bevara en rättighet av här avsedd typ. Beredningen har vidare ansett önskvärt att i lagen markeras att förbehåll i den för överlåtelsevillkor i allmänhet stadgade formen skall vara det naturliga och regelmässiga sättet att bibringa förvärvaren kännedom om rättigheten. Ett särskilt spörsmål är huruvida undantag från skyldigheten att göra förbehåll bör stadgas för sådana fall då rättigheten även utan särskilt förbehåll blir gällande mot nye ägaren. Vid beredningens ställningstagande till detta spörsmål har det avgörande blivit den fördel som uppnås från rättssäkerhetssynpunkt genom att skyldigheten att göra förbehåll blir generell. Undantag från skyldigheten bör ske bara då förbehåll är uppenbart obehövligt. Ett sådant fall föreligger när rättigheten är inskriven redan vid överlåtelsen. Vid avfattningen av denna paragraf har tagits hänsyn till detta förhållande. Med förbehåll har likställts viss anteckning på fastighetsägarens exemplar av upplåtelsehandlingen. Härom må hänvisas till nästföljande paragraf.

Departementschefen. Jag ansluter mig till förslaget att den som överlåter sin fasta egendom skall vara skyldig att göra förbehåll om upplåten rättighet av här avsedd typ. Det är av värde att denna skyldighet blir positivt fastslagen i lagen. Lagberedningen har föreslagit undantag från regeln för det fall att inskrivning skett. Det kan vara tveksamt om inte ytterligare undantag bör göras. Jag tänker då närmast på skriftligen upplåtna arrende- och hyresrätter, där tillträde redan ägt rum. Förbehåll kan för dessa fall te sig i viss mån som självändamål. Emellertid torde regeln om skyldighet att göra förbehåll också rörande skriftligen upplåtna men oinskrivna arrende- och hyresrätter inte behöva vålla några olägenheter i praktiken. Under sådana förhållanden och med hänsyn till att i enkelhetens intresse undantagen från huvudregeln blir så få som möjligt har jag inte funnit nödvändigt att uppställa ytterligare undantag.

Den uppmjukning av formkravet i fråga om villkor vid överlåtelse av fast egendom som skett i departementsförslaget i förhållande till lagberedningens förslag innebär bl. a. att förbehåll av här avsett slag inte nödvändigtvis måste tas in i köpehandlingen för att bli gällande mot förvärvaren (jfr 4: 1 och 3 i departementsförslaget). Ett muntligt förbehåll kommer således — liksom enligt gällande rätt — att vara giltigt. Så är givetvis ock-

så fallet beträffande överlåtelse av sådan lös egendom som avses i 2 § i departementsförslaget och i fråga om vilken skriftlig form över huvud taget inte krävs. Med hänsyn härtill stadgas i förevarande paragraf i departementsförslaget att förbehåll skall göras »vid överlåtelsen» och inte — såsom enligt beredningens förslag — »i överlåtelsehandlingen». Jag vill emellertid understryka att det särskilt vid överlåtelse av fast egendom är lämpligt att förbehåll av detta slag tas in i köpehandlingen trots att giltigheten av förbehållet inte i och för sig är beroende av att så sker. Härigenom undviks de svårigheter i fråga om bevisningen som enligt vad erfarenheten visar lätt uppkommer vid enbart muntliga förbehåll.

Bortsett från vissa redaktionella jämkningar, delvis betingade av utmönstringen av institutet rätt till elektrisk kraft, har paragrafen i övrigt utformats i enlighet med beredningens förslag.

Jag vill i detta sammanhang slutligen påpeka, att de i kapitlet upptagna reglerna om beståndet av en rättighet vid överlåtelse av fastigheten bara tar sikte på förmögenhetsrättsliga fång, dvs. förvärv genom köp, byte och gåva, och inte avser familje- eller successionsrättsliga förvärv. Detta är en konsekvens av den principiella avgränsningen i fråga om ämnesområdet för balken. Den omständigheten att bestämmelserna sålunda gäller endast förmögenhetsrättsliga fång får dock inte läggas till grund för något motsatsslut vid tolkningen av bestämmelserna. I litteraturen har framhållits, att en upplåtelse av t. ex. nyttjanderätt utan vidare gäller mot den som förvärvat fastigheten genom arv, bodelning eller testamente (se Undén, Svensk sakrätt II, 1958, s. 213; jfr NJA 1961 s. 642).

12 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 9 i lagberedningens förslag och 9: 9 i jordabalksutredningens. I paragrafen ges bestämmelser rörande beståndet av ändringsavtal vid överlåtelse av fastigheten.

Gällande rätt. I 2 kap. 29 § NJL finns regler, som syftar till att lösa den konflikt som uppstår mellan en förvärvare av en fastighet och en arrendator då beträffande avtal om jordbruksarrende skett ändring eller tillägg utan att sådant anmärkts på fastighetsägarens exemplar av huvudavtalet. Dessa regler skall genom hänvisningar i 2 kap. 70 § andra stycket och 3 kap. 28 § andra stycket NJL äga motsvarande tillämpning på avtal om lägenhetsarrende resp. hyra, om avtalet är skriftligen upprättat. Motsättningsvis följer av de åberopade lagrummen att ändringsavtal, som anmärkts på fastighetsägarens exemplar av huvudavtalet, gäller mot ny ägare av fastigheten.

Lagberedningen. De regler gällande rätt innehåller om ändringsavtal som anmärkts på fastighetsägarens exemplar av huvudavtalet avser endast vissa rättighetstyper (jfr vad nyss sagts om gällande rätt). Beredningen har funnit sig böra överväga om inte bestämmelserna bör utvidgas till att avse

ändringsavtal över huvud. Med hänsyn till de fördelar, som en allmän reglering av detta spörsmål innebär, har övervägande skäl ansetts tala för en sådan utvidgning. Parterna får härigenom tillgång till en enklare metod än inskrivning eller förbehåll för att trygga ändringsavtalets bestånd och nye ägaren erhåller klarhet om den undersökningsplikt som åvilar honom. Beredningen förordar alltså att regeln om verkan av att ändringsavtal anmärkts på fastighetsägarens exemplar av huvudavtalet görs tillämplig på alla rättigheter som avses med kapitlet.

Departementschefen. Jag har i sak helt godtagit den föreslagna bestämmelsen.

13 §.

Paragrafen, som motsvarar 11: 10 i lagberedningens förslag och 9: 10 i jordabalksutredningens, handlar liksom de båda föregående om beståndet av rättighet vid överlåtelse av fastigheten. I denna paragraf upptas de särskilda regler som gäller i fråga om arrende och hyra i fall då dessa rättigheter grundas på skriftligt avtal och tillträde ägt rum.

Gällande rätt. Enligt 2 kap. 28 § skall avtal om jordbruksarrende, om överlåtelse av fastigheten sker efter det arrendatorn tillträtt densamma, utan särskilt förbehåll gälla mot nye ägaren. En regel av motsvarande innehåll finns beträffande lägenhetsarrende i 2 kap. 70 § fjärde stycket NJL och för hyra i 3 kap. 28 § första stycket NJL. För sistnämnda båda rättighetstyper stadgas emellertid — utöver krav på att rättighetshavaren tillträtt fastigheten resp. den förhyrda lägenheten när överlåtelsen skedde — att nyttjanderätten upplåtits skriftligen. De nu gällande bestämmelserna äger inte tillämpning på överenskommelse som avser ändring i eller tillägg till upplåtelsen. Frågan om betydelsen av tillträde för beståndet av ett ändringsavtal, som innefattar en prolongation av den tidigare upplåtelsen, har särskilt uppmärksammats i rättstillämpningen. Därvid har gjorts skillnad mellan det fallet att prolongationen avsett tiden efter överlåtelsen och det fallet att den omfattat även tiden dessförinnan. I båda fallen synes utgångspunkten ha varit att genom prolongationen ett nytt avtal kommit till stånd samt att det tillträde av fastigheten som avses i 2 kap. 28 § NJL ägt rum först i och med att prolongationsavtalet trätt i tillämpning.

Lagberedningen. Beredningen har ansett sig böra bibehålla den företrädesställning som f. n. tillkommer vissa arrende- och hyresupplåtelser. Detta har kommit till uttryck i första stycket av beredningens förslag.

Med grunderna för jämförliga stadganden i NJL måste enligt beredningens mening anses överensstämma att en prolongationsöverenskommelse på grund av tillträde blir gällande mot ny ägare, när denne med utgångspunkt

från tillträdet har anledning att skaffa sig kännedom om det genom prolongationen inträdda nya rättsförhållandet. Om det tidigare avtalet enligt fastighetsägarens exemplar löper ut först efter nye ägarens förvärv av fastigheten, torde sådan anledning inte vara för handen. Detta gäller enligt beredningen även för det fall att prolongationen skall träda i tillämpning före tidpunkten för överlåtelsen och därmed skjuta åt sidan den i det tidigare avtalet bestämda upplåtelsetiden. Förhållandet är ett annat om upplåtelsetiden, sådan den framgår av fastighetsägarens exemplar eller anteckning på detta, utgått redan före överlåtelsen. För att en prolongationsöverenskommelse skall tilläggas verkan mot ny ägare bör enligt beredningen fordras — utöver att överenskommelsen, enligt vad som i rättspraxis nu iakttas, blivit tillämplig — att det ursprungliga avtalet enligt vad som framgår av fastighetsägarens exemplar eller anteckning på detta eller enligt lag redan löpt ut. En regel med detta innehåll har intagits som andra stycke i förslaget.

Departementschefen. Lagberedningens förslag i första stycket i den nu aktuella paragrafen kräver inte någon kommentar. Det återspeglar helt vad som redan gäller. Också bestämmelsen i andra stycket synes böra genomföras. Den tar sikte på betydelsen av att en förvärvare av fastigheten med ledning av de yttre förhållandena, dvs. besittningen, bör kunna sluta sig till att en förlängning måste ha skett i förhållande till det ursprungliga upplåtelseavtalet. Om detta går ut t. ex. den 1 juli och överlåtelsen sker den 1 september bör förvärvaren — även om någon anteckning om prolongation inte finns på säljarens avtalsexemplar — rimligen inse att en förlängning skett, om arrendatorn eller hyresgästen alltjämt sitter kvar vid tiden för överlåtelsen. I varje fall bör förvärvaren närmare undersöka saken och han kan knappast efteråt med fog påstå sig ha blivit överrumplad. Om det ursprungliga upplåtelseavtalet däremot ej upphör förrän t. ex. den 1 december, kan förvärvaren inte dra motsvarande slutsats av det besittningsförhållande som råder vid överlåtelsetillfället den 1 september. Det skulle vara stötande om en dessförinnan träffad överenskommelse om förlängning av upplåtelsen på t. ex. ett år, som inte anmärkts på fastighetsägarens avtalsexemplar. skulle bli bindande mot den nye ägaren.

Genom den förordade bestämmelsen kan en viss rättsosäkerhet uppkomma för rättighetshavaren. Denne har emellertid alltid möjlighet att skydda sig genom att påkalla tillämpning av 8 § tredje stycket. Han blir därigenom skyddad enligt 12 §. Uppenbarligen kvarstår även det skydd som innefattas i 11 §. Också 14 § kommer, som strax skall framgå, att ge visst skydd.

Jag vill slutligen understryka dels att paragrafens andra stycke reglerar endast förlängning av avtal och således ej andra slag av ändringsavtal, dels att stadgandet inte omfattar sådan förlängning som grundar sig på prolongationsklausul eller bestämmelse omedelbart i lag. I sist angivna fall före-

ligger nämligen, enligt vad som framgår av 7 §, inte någon ny upplåtelse utan det är alltjämt det ursprungliga avtalet som tillämpas.

14 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 11 i lagberedningens förslag och 9: 11 i jordabalksutredningens. Den har i departementsförslaget utvidgats till att avse en mera fullständig sakrättslig reglering av frågan om beståndet av en upplåtelse av här avsett slag och innehåller bl. a. en regel om betydelsen av ond tro hos nye ägaren av fastigheten.

Gällande rätt. F. n. finns inte någon lagbestämmelse som stipulerar att nyttjanderätt eller annan rättighet av här avsedd typ skall äga bestånd mot den till vilken ägaren överlåtit fastigheten, om denne varit i ond tro beträffande rättigheten, dvs. ägt kännedom om denna. Både i doktrin och praxis upprätthålls principiellt grundsatsen att ond tro inte medför bundenhet för ny ägare. Inställningen i rättstillämpningen har dock så tillvida mjukats upp att domstolarna i åtskilliga tveksamma gränsfall visat benägenhet att anse förbehåll om rättigheten ha skett. Sålunda har förbehåll ansetts kunna ske muntligen och vidare har man inte ställt så höga krav på de använda uttryckens bestämdhet. I några rättsfall från senare tid har köpare av fast egendom förpliktats att tåla en före köpet upplåten rättighet till egendomen med hänsyn till att omständigheterna ansetts utvisa, att det vid överlåtelsen varit säljarens och köparens avsikt att rättigheten fortfarande skulle bestå.

Lagberedningen. Inledningsvis påpekas att frågan om verkan av ond tro i detta sammanhang inte är ny. Beredningen erinrar om att en regel av dylikt slag övervägdes i samband med NJL:s tillkomst. I det förslag som lagberedningen framlade år 1905 och som senare upphöjdes till lag avvisades emellertid tanken på en ondtrosregel. Det ansågs nämligen att med en sådan fältet skulle lämnas öppet för ofta nog långvariga tvister och under tiden skapas ett tillstånd av osäkerhet, lika hinderligt och tryckande för den ene som för den andre. Vid högsta domstolens granskning av förslaget var en ledamot kritisk mot lagberedningens ståndpunkt. Bristen på god tro ansågs från den allmänna moralens synpunkt vara en bestämd diskvalifikation för förvärvande av rättigheter av vilket slag som helst och lagstiftaren borde inte ge uttryck åt annan mening. Kritiken föranledde dock inte någon ändring i vad lagberedningen föreslagit.

Av 11: 8 i beredningens förslag anser beredningen följa att, om man vill undvika att begränsa det rättsskydd som ett muntligt förbehåll nu bereder, behövs en rättsregel, vari förvärvarens kännedom om upplåtelsen tilläggs samma rättsverkan som förbehåll. Från principiell synpunkt är det enligt beredningens mening inte något att anmärka mot en sådan regel.

Uppenbarligen kan en ondtrosregel i detta liksom i andra fall medföra processuella olägenheter. Detta förhållande kan emellertid inte tas till intäkt för att varje ondtrosregel skulle kunna undvaras. De påtalade processuella olägenheterna torde också, framhåller beredningen, ge sig till känna redan vid godtagande, såsom nu sker, av muntliga förbehåll. Även den i rättstillämpningen genomförda uppmjukningen av kraven på förbehållets innehåll påstås vara ägnad att medföra sådana olägenheter. En allmän ondtrosregel bör såsom ondtrosfall betrakta inte bara sådana då förvärvaren faktiskt ägt kännedom om rättigheten utan också fall då han bort äga sådan kännedom. I vilken utsträckning det bör åligga en spekulant att vara verksam för uppdagande av rättigheter är en fråga som det enligt beredningens mening bör ankomma på rättstillämpningen att närmare besvara. Beredningen framhåller emellertid som sin uppfattning att fordringarna på förvärvarens omsorg och aktsamhet inte får ställas så höga att därigenom läggs ett tryckande band på fastighetsomsättningen.

Departementschefen. Även bortsett från det av lagberedningen åberopade sambandet mellan den i denna paragraf uppställda ondtrosregeln och formkravet i 8 § i beredningens förslag, vilket enligt vad som redan framgått inte bibehållits i departementsförslaget, anser jag det påkallat att införa den föreslagna regeln. Den av beredningen redovisade utvecklingen i praxis synes också utvisa ett behov härav. Jag har därför tagit upp regeln i departementsförslaget.

Enligt min mening kan den redaktionella begränsning av paragrafens tillämpningsområde till stadganden enbart i detta kapitel, som skett i beredningens förslag, vara i viss mån vilseledande. Jag har därför i departementsförslaget kompletterat paragrafen med en hänvisning till de i 17 kap. i departementsförslaget upptagna reglerna om företräde på grund av inskrivning. Vidare har jag ansett lämpligt att i paragrafens andra stycke ta upp en erinran om vissa bestämmelser angående verkan av underlåtenhet att säga upp arrende- och hyresavtal, vilka f. n. finns upptagna i 2 kap. 29 och 70 §§ samt 3 kap. 28 § NJL. Ehuru något förslag till regler om arrende och hyra inte läggs fram redan nu, torde denna erinran av lagtekniska skäl kunna få formen av en hänvisning till de blivande kapitlen om arrende och hyra (jfr 12: 29, 15: 3 och 4 samt 16: 28 i lagberedningens förslag).

15 §.

Enligt denna paragraf, som motsvarar första ledet i 11: 16 i lagberedningens förslag och 9: 16 i jordabalksutredningens, är förbehåll som strider mot 11—14 §§ utan verkan.

Lagberedningen. Enligt beredningens mening är det inte fullt klart vilken ståndpunkt gällande rätt intar till det spörsmål som avses med den

föreslagna bestämmelsen. Olika omständigheter kan anföras till stöd för att vissa av reglerna om grunderna för en rättighets bestånd är dispositiva. Beträffande andra är det klart att de vilar på den uppfattningen att det sakrättsskydd som reglerna ger inte får avtalsvis upphävas. Den ovisshet som här föreligger bör enligt beredningens mening om möjligt avlägsnas. Oberoende av den ståndpunkt som gällande rätt i detta hänseende intar, finner beredningen att reglerna i fråga bör göras tvingande.

Departementschefen. Den föreslagna bestämmelsen ger mig inte anledning till erinran. I syfte att skapa större överskådlighet i regelsystemet har paragrafen emellertid begränsats till att avse förbehåll som strider mot reglerna om rättighets bestånd vid frivillig överlåtelse av fastigheten. En motsvarande regel för vissa andra fall föreslås i 20 §.

16 §.

Denna paragraf, som motsvarar 11: 13 i lagberedningens förslag och 9: 13 i jordabalksutredningens, innehåller regler om rättighetens bestånd vid exekutiv auktion.

Gällande rätt. Enligt 1 kap. 3 § andra stycket NJL skall, om fastighet säljs i den ordning UL bestämmer, en i fastigheten upplåten nyttjanderätt inte gälla mot köparen med mindre försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd. Genom hänvisning i 3 § ServL är bestämmelsen att tillämpa också såvitt angår avtalsservitut. Vissa regler av intresse i detta sammanhang finns vidare upptagna bl. a. i 133 § UL.

Lagberedningen. I överensstämmelse med gällande rätt föreslår beredningen som allmän regel att rättighet som avses i detta kapitel får vika vid exekutiv auktion, om inte auktionen skett med förbehåll om rättighetens bestånd. Regeln skall i lika mån vara tillämplig på huvudavtal och ändringsavtal.

Med uttrycket exekutiv auktion förstår beredningen såväl försäljning, vilken sker till gäldande av fordran för vilken fastigheten häftar, som försäljning, vilken sker i den ordning 70 § KL anvisar. Enligt UL — med de ändringar beredningen föreslår däri — skall emellertid rättighet i vissa fall bibehållas vid exekutiv försäljning också när rättigheten inte skall upptas i borgenärsförteckningen. I dylika fall skall i denna anmärkas att rättigheten gäller oberoende av försäljningen (107 § fjärde stycket). Beredningen har i sitt förslag till 13 § tagit upp en anmärkning härom.

Även om en rättighet inte förbehållits kan den i vissa fall bli gällande mot nye ägaren. Beredningen erinrar om att detta följer av 133 § UL. Enligt beredningens förslag skall motsvarande regler i stället upptas i 12, 15 och 16 kap. jordabalken.

Departementschefen. Beredningens förslag ger inte anledning till någon erinran från min sida. Utöver en mindre redaktionell jämkning har jag funnit påkallat att — på motsvarande sätt som i fråga om 14 § — ta upp ett särskilt stycke som erinrar om vissa i 8, 11 och 12 kap. förutsedda stadganden som motsvarar innehållet i 133 § första stycket tredje punkten UL.

Rätt till skadestånd och annan ersättning samt rättighetens upphörande i vissa fall

17 §.

Denna paragraf motsvarar främst 11: 12 i lagberedningens förslag och 9: 12 i jordabalksutredningens. Den är jämte de åtta närmast följande paragraferna i departementsförslaget upptagen under rubriken »Rätt till skadestånd och annan ersättning samt rättighetens upphörande i vissa fall». I denna paragraf ges regler som avser frivillig överlåtelse av fastigheten. Sista stycket i paragrafen motsvarar 11: 24 första stycket sista punkten resp. 9: 23 första stycket sista punkten i förslagen och avser viss begränsning av skadeståndsansvaret beträffande upplåtelser i viss lös egendom.

Gällande rätt. Enligt gällande rätt vilar ansvaret för rättighets bestånd vid frivillig överlåtelse i första hand på den som upplåtit rättigheten. Ansvaret är oberoende av om rättigheten fallit bort på grund av upplåtarens egen försummelse att göra förbehåll vid överlåtelsen eller om rättigheten upphört till följd av motsvarande underlåtenhet från senare överlåtares sida (1 kap. 4 § första stycket NJL och 3 § ServL). Beträffande senare överlåtares ansvar gäller som allmän regel att ansvar för rättighetens bestånd åvilar honom endast för det fall att rättigheten upphört på grund av hans egen underlåtenhet att göra förbehåll. Han har alltså inte något ansvar för efterföljande överlåtares underlåtenhet. Denna regel är ytterligare begränsad så till vida att den gäller bara om överlåtaren själv förvärvat fastigheten med förbehåll om rättighetens bestånd (1 kap. 4 § andra stycket NJL). I detta hänseende intar dock arrende och hyra en särställning. Beträffande dessa rättigheter svarar varje överlåtare oberoende av egen underlåtenhet för rättighetens bortfall. Han är alltså likställd med upplåtaren (2 kap. 31 § och 70 § andra stycket, 3 kap. 28 § tredje stycket NJL).

Som följd av vissa åtgärder eller försummelser från rättighetshavarens sida kan rätten till skadestånd förverkas. Beträffande nyttjanderätt gäller sålunda enligt 53 § andra stycket IF att nyttjanderättens innehavare förverkar den rätt till skadestånd av upplåtaren som annars tillkommer honom om den som upplät nyttjanderätten överlåter egendomen till annan

och nyttjanderättshavaren låter beviljad inteckning utan upplåtarens samtycke dödas, förfalla eller nedsättas. Detsamma gäller om nyttjanderättshavaren i fall som 48 § IF avser försummar att söka inteckning för nyttjanderätten inom den tid som är stadgad i 11 kap. 2 § JB. De i 53 § IF upptagna förverkandegrunderna torde kunna åberopas inte bara när det gäller upplåtares utan också i fråga om mellanliggande överlåtares skadeståndsansvar. Det är emellertid att märka att sådana överlåtare — som framgår av det föregående — kan vara skadeståndsskyldiga bara när det gäller arrende och hyra. Enligt 56 § 2 mom. andra stycket IF skall vad som stadgas om nyttjanderätt i 53 § gälla också i fråga om servitut.

Lagberedningen. De i denna paragraf upptagna skadeståndsreglerna utgör enligt beredningens mening en konsekvens av bestämmelserna i 11: 8 (motsvarande 7: 11 i departementsförslaget). Med utgångspunkt från nämnda bestämmelser bör huvudregeln vara att, om en fastighetsägare inte vid överlåtelsen gör förbehåll om beståndet av en rättighet och denna hans underlåtenhet har till följd att rättigheten inte blir gällande mot nye ägaren, rättighetshavaren skall ha rätt till skadestånd av överlåtaren. Beredningen har upptagit en bestämmelse härom i första stycket av den föreslagna paragrafen.

I det följande uppehåller sig beredningen vid spörsmålet huruvida en överlåtare skall svara även för rättighetens bortfall till följd av en senare överlåtares underlåtenhet. Anledningen till att gällande rätt i detta hänseende skiljer mellan arrende och hyra (mellanliggande överlåtare likställd med upplåtare) samt andra rättigheter (ansvaret begränsat till upplåtaren) torde enligt beredningen främst vara att söka i den särskilda ansvarighet för fullgörandet av arrende- och hyresavtal som ansetts böra åläggas varje ny ägare. Beredningen anser att samma ansvar för ny ägare bör gälla i fråga om alla rättighetstyper som behandlas i detta kapitel. En konsekvens härav anses vara att mellanliggande ägare i fråga om samtliga rättighetstyper bör likställas med upplåtaren. Bestämmelserna i andra stycket av denna paragraf är grundade på denna uppfattning.

Huvudregeln i andra stycket om tidigare överlåtares skadeståndsansvar har beredningen dock försett med vissa betydelsefulla begränsningar. Dessa rör i första hand upplåtelsens form. Endast om upplåtelsen skett i skriftlig form anses huvudregeln böra gälla. Kravet på skriftlig form sammanhänger med beredningens åsikt att fastighetsägaren bör kunna skydda sig mot skadeståndsansvar genom att själv i samband med överlåtelsen eller dessförinnan söka inskrivning av rättighet som är upplåten i hans fastighet. Denna möjlighet är begränsad till det fall att upplåtelsen skett skriftligen. Måhända kunde det, menar beredningen, ifrågasättas att åtminstone vad angår upplåtaren låta ansvaret omfatta också sådana upplåtelser som väl

skett muntligen men där det berott på fastighetsägaren och inte på rättighetshavaren att skriftlig form inte kommit till användning. Beredningens överväganden har emellertid lett till slutsatsen att de rättsliga förutsättningarna för en bestämmelse av nu antytt innehåll inte föreligger. Dessutom skulle en sådan bestämmelse uppenbarligen vålla stora svårigheter i rättstillämpningen.

En annan fråga är om rätten till skadestånd skall vara underkastad preklusion och bero av anmälan från rättighetshavarens sida. Beredningen har funnit att så bör vara fallet i den mån tidigare överlåtare vid sin överlåtelse iakttagit vad som enligt 8 § ålegat honom. Till skillnad från vad som f. n. gäller enligt 2 kap. 31 § andra stycket NJL föreslås att anmälan alltid skall vara skriftlig och göras inom sex månader från den tidpunkt då rättighetshavaren faktiskt erhöll kännedom om överlåtelsen. Om flera personer har att svara för att en rättighet bortfallit är ansvaret enligt beredningens mening primärt solidariskt. Av förslagets allmänna ståndpunkt anses dock följa att det är den överlåtare som underlåtit att sörja för rättighetens bestånd vilken i sista hand bär ansvaret.

Av gällande rätts grunder för förverkande av rätten till skadestånd är det bara en som beredningen bibehållit i detta sammanhang. Beträffande de tre grunder som uteslutits har beredningen intagit följande ståndpunkt. En genomförd postposition måste anses vara utan betydelse för att säkra den nedsatta rättigheten vid frivillig överlåtelse. Vad angår den tysta förmånsrätt — motsvarande ogulden köpeskillings rätt — som enligt stadgande i IF kan tillkomma nyttjanderätt och servitut gäller att motsvarighet saknas i beredningens förslag. Slutligen framhåller beredningen att enligt dess förslag beviljad inskrivning inte kan förfalla. Den i gällande rätt återstående förverkandegrunden, nämligen att rättighetshavaren låter beviljad inskrivning dödas utan upplåtarens samtycke, har beredningen upptagit med vissa modifikationer i tredje stycket av paragrafen. Beredningen förutsätter att dödning, om rättigheten ännu består, skall kräva fastighetsägarens samtycke (jfr 31: 10 i beredningens förslag motsvarande 23: 6 i departementsförslaget). Regeln kommer alltså att ha betydelse bara i fråga om det skadeståndsansvar som skulle åvila föregående ägare och har därför begränsats till att avse de i andra stycket behandlade fallen. På denna punkt överensstämmer förslaget med gällande rätt.

Enligt 11: 24 i beredningens förslag skall bestämmelserna i detta kapitel i tillämpliga delar gälla även i fråga om vissa rättigheter i olika slag av lös egendom. Undantag görs emellertid för bl. a. 11: 12 i beredningens förslag. Detta motiveras främst av att inskrivning inte kan ske av rättighet som upplåts i lös egendom.

Departementschefen. De nuvarande bestämmelserna om skadeståndsansvar för fastighetsägare, då rättighet faller bort efter frivillig överlåtelse,

är uppbyggda efter ett system som innebär att upplåtaren har det mest vittgående ansvaret. Beträffande rättigheter i allmänhet uttunnas ansvaret hos efterföljande personer i äganderättskedjan. Beredningens förslag innebär att det största ansvaret i stället läggs på den person under vars äganderättstid rättigheten sist ägde bestånd och att tidigare fastighetsägares ansvar blir mindre framträdande. Denna omkastning av ansvarsbördan synes väl motiverad. Också i övrigt ansluter jag mig till konstruktionerna i beredningens förslag.

I redaktionellt hänseende vill jag framhålla att beredningens förslag vid en jämförelse med nuvarande tämligen invecklade och svåröverskådliga bestämmelser uppvisar påtagliga förtjänster. I syfte att göra reglerna ännu mer lättlästa torde andra och tredje styckena av paragrafen i beredningens förslag lämpligen kunna slås samman till ett stycke. Vidare synes direkt i denna paragraf böra utsägas att andra stycket inte gäller upplåtelser i lös egendom enligt reglerna i 2 § departementsförslaget. Paragrafen har avfattats i enlighet härmed.

18 §.

Denna paragraf motsvarar främst 11: 14 i lagberedningens förslag och 9: 14 i jordabalksutredningens. I paragrafen ges regler om skadestånd m. m. i fall då rättighet faller bort eller sätts i fara vid exekutiv auktion på fastigheten.

Gällande rätt. Enligt gällande rätt vilar vid exekutiv auktion ansvaret för rättighets bestånd på upplåtaren oavsett om försäljningen sker från honom eller från någon till vilken fastigheten senare överlåtits. Beträffande rättighet som är upplåten mot vederlag är ansvaret oinskränkt (1 kap. 4 § första stycket första ledet NJL och 3 § ServL). Om rättigheten är upplåten utan vederlag föreligger emellertid skadeståndsansvar endast under förutsättning att upplåtaren »vid överlåtelse av fastigheten underlåtit något av vad på honom ankommit för att bereda» rättighetshavaren rätt att få inteckning (1 kap. 4 § första stycket andra ledet NJL och 3 § ServL). Annan ägare av fastigheten än upplåtaren svarar i allmänhet inte, även om upplåtelsen skett mot vederlag, för rättighetens bestånd vid exekutiv auktion. Detta gäller också exekutionsgäldenären. I fråga om arrende och hyra finns dock speciella regler såvitt avser upplåtelse mot vederlag. Har en dylik rättighet upplåtits mot vederlag får sålunda ny ägare i ansvarshänseende anses likställd med upplåtaren (2 kap. 31 § och 70 § andra stycket, 3 kap. 28 § tredje stycket NJL). De nu angivna skadeståndsreglerna kompletteras med bestämmelser om förverkande av rätten till skadestånd. Beträffande innebörden av dessa (53 § andra stycket och 56 § 2 mom. andra stycket IF) må hänvisas till redogörelsen för gällande rätt vid 17 § i departementsförslaget.

Lagberedningen. Förhållandena vid frivillig överlåtelse är, framhåller beredningen, av väsentligt annan natur än vid exekutiv auktion. Vid frivillig överlåtelse rör frågan sålunda bara rättighetens bestånd mot ny ägare och det åsyftade skyddet kan alltid åstadkommas genom inskrivning av rättigheten. Huruvida en rättighet skall bibehållas eller inte vid exekutiv auktion är däremot i huvudsak beroende av det företräde som kommer rättigheten till del i förhållande till andra rättigheter i fastigheten. Även om inskrivning beviljas för rättigheten kan den få vika vid auktionen. I den grundläggande frågan huruvida man när det gäller ansvar för annan ägare än upplåtaren bör behålla den i gällande rätt rådande skillnaden mellan arrende och hyra samt andra rättighetstyper, intar beredningen samma ståndpunkt som i fråga om frivillig överlåtelse. Beredningen föreslår alltså att samtliga här aktuella rättigheter behandlas på samma sätt. Ett rättssubjekt som är av särskilt intresse i detta sammanhang är exekutionsgäldenären. Enligt beredningens mening talar övervägande skäl för att dennes ansvar generellt utvidgas på sätt redan nu gäller beträffande arrende och hyra. Till stöd härför framhålls att det i allmänhet är exekutionsgäldenärens underlåtenhet att fullgöra betalningsförpliktelser som utgör den omedelbara anledningen till den exekutiva försäljningen och därmed också till att rättigheten faller bort.

Med utgångspunkt från det nu anförda har beredningen i första stycket av 14 § upptagit regler av vilka framgår att exekutionsgäldenären vid onerösa upplåtelser alltid är ansvarig om rättigheten faller bort vid exekutiv auktion. Enligt andra stycket är i princip också tidigare överlåtare ansvarig om rättigheten upphör i dylika fall.

Några specialfrågor som behandlas av beredningen gäller dels vilken betydelse som bör tillmätas upplåtelsens form och upplåtelsens karaktär av vederlagsfri eller ej, dels frågan om preklusion av skadeståndsansvaret. Beredningens överväganden i ämnet har lett till regeln att rättighetshavaren inte skall ha rätt till skadestånd för att en vederlagsfri upplåtelse faller bort vid exekutiv auktion vare sig upplåtelsen är muntlig eller skriftlig. Från denna regel görs undantag för det fall att den exekutiva försäljningen sker i den ordning 70 § KL anvisar. Då konkursboet är ansvarigt också för vederlagsfri upplåtelse — muntlig såväl som skriftlig — torde boet enligt beredningen även höra vara skyldigt att uppge rättigheten vid auktionen. Det kan här påpekas att beredningen i förslag till ändrad lydelse av 114 § UL förordar att exekutiv försäljning av konkursbos fasta egendom skall ske med förbehåll om en sålunda uppgiven rättighet trots att den inte grundas på skriftlig upplåtelse. I fråga om preklusion av tidigare överlåtares skadeståndsansvar anses i stort sett samma regler böra gälla vid exekutiv auktion som vid frivillig överlåtelse. Beredningen framhåller dock att det, om en rättighet faller bort vid exekutiv auktion, saknar betydelse att tidi-

gare överlåtare vid sin överlåtelse iakttagit vad som ålegat honom enligt 8 § (11 § i departementsförslaget).

I tredje stycket har beredningen tagit upp en bestämmelse enligt vilken sådant tillskott som rättighetshavaren kan tvingas ge ut vid den exekutiva auktionen för att rättigheten inte skall falla bort likställs med skadestånd som skall utgå om rättigheten upphör. Här åsyftas tillskott enligt 123 § UL (jfr i sammanhanget beredningens förslag till ändrad lydelse av lagrummet). Någon rätt för rättighetshavaren att få ersättning för sådant tillskott finns inte stadgad f. n. Till stöd för förslaget om en sådan ersättningsrätt framhålls bl. a. att tillskottet förebygger att en situation inträder, där skadeståndsskyldighet annars skulle föreligga. Tillskottet sker därför enligt beredningens mening även i den eller de skadeståndsskyldigas intresse. Emellertid finner beredningen att ersättningsskyldigheten bör begränsas till ett högsta belopp, som inte överstiger det skadestånd som annars skulle tillkomma rättighetshavaren, dvs. rättighetens värde.

Fjärde stycket i beredningens förslag innehåller bestämmelser om förverkande av den ersättningsrätt som enligt paragrafens tre tidigare stycken tillkommer rättighetshavaren. Beredningen har härvid tagit upp såsom förverkandegrunder, att rättighetshavaren utan den skadeståndsansvariges samtycke låtit meddelad inskrivning dödas eller inskrivning, som är beviljad eller sökt, nedsättas. I jämförelse med vad som f. n. gäller har dessutom tillkommit en grund för förverkande, nämligen att rättighetshavaren — utan samtycke — genom överenskommelse vid den exekutiva auktionen (118 § UL) låter rättighetens prioritet försämras. Om rättigheten redan från början haft ett så utsatt läge att det av auktionens resultat uppenbart framgår att rättigheten, även om den kvarstått i sitt gamla läge, skulle ha uppoffrats anses förverkande emellertid inte böra ske. Detta har påverkat avfattningen av lagtexten. Reglerna om förverkande avser enligt förslaget hela kretsen av ansvariga.

Departementschefen. Regleringen av rätten till skadestånd, när rättighet av här avsedd typ faller bort, är f. n. i huvudsak gemensam för frivillig överlåtelse och exekutiv auktion. I beredningens förslag har dessa situationer visserligen behandlats var för sig men bestämmelserna har utformats efter samma mönster. I överensstämmelse med vad beredningen föreslagit i 11: 14 har sålunda i förevarande lagrum det väsentliga skadeståndsansvaret lagts på exekutionsgäldenären (första stycket), medan tidigare överlåtares ansvar, även om vederbörande är upplåtare, är på visst sätt villkorat (andra stycket). Jag finner lika litet som i fråga om föregående paragraf anledning till erinran mot principerna i det sålunda föreslagna systemet eller mot enskildheter i detta. Jag vill framhålla att förslaget att exekutionsgäldenären i visst fall skall vara ansvarig vid exekutiv auktion också för bestånd et av en vederlagsfri upplåtelse inte nödvändigtvis förutsätter den av be-

redningen förordade ändrad lydelsen av 114 § UL. Om ett dylikt skadeståndsansvar upptas i lagstiftningen, är det emellertid självfallet önskvärt med en sådan ändring av UL att också en muntlig upplåtelse kan vinna beaktande. Till denna fråga torde jag få återkomma i samband med att jag anmäler följdförfattningar till den nya balken. Förslaget att likställa sådant tillskott som regleras i 123 § UL med skadestånd synes fylla en lucka i gällande rätt. Även om detta förslag kan genomföras oberoende av vissa ändringar som beredningen föreslagit i 123 § UL finns det givetvis ett visst samband mellan förslagen. Också till denna fråga torde jag få återkomma i senare sammanhang.

Mot den nu angivna bakgrunden företer departementsförslaget i förhållande till lagberedningens och jordabalksutredningens förslag — förutom en redaktionell jämkning i fråga om termen särskild rättighet — endast den avvikelsen att, liksom beträffande föregående paragraf, begränsningsregeln i 11: 24 första stycket sista punkten resp. 9: 23 första stycket sista punkten (jfr 7: 2 i departementsförslaget) i förtydligande syfte har flyttats till denna paragraf, där den upptagits som ett femte stycke.

19 §.

Denna paragraf motsvarar 11: 15 i lagberedningens förslag och 9: 15 i jordabalksutredningens. Paragrafen reglerar förhållandet mellan rättighetshavaren och ny ägare av fastigheten i de fall då rättigheten består efter överlåtelse av fastigheten.

Gällande rätt. I 2 kap. 30 § första punkten NJL stadgas att, när överlåtelse av fastighet skett, nye ägaren må, där ej annan tid för fastighetens övertagande avtalats, uppbära arrende, som förfaller till betalning efter överlåtelsen, och i övrigt utöva de rättigheter, som på grund av arrendeavtalet tillkommer jordägaren. Enligt andra punkten i samma lagrum må ej å arrendebelopp, som förfaller till betalning mer än ett år efter det arrendatorn fick kunskap om överlåtelsen, arrendatorn avräkna vad han må ha att fordra av förre ägaren. I fråga om sådant arrendebelopp gäller ej heller betalning, som arrendatorn erlagt till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som träffats med denne, med mindre nye ägaren hade kunskap därom när överlåtelsen skedde. Dessa bestämmelser avser inte bara jordbruksarrende. Genom hänvisningar i 2 kap. 70 § och 3 kap. 28 § NJL äger de tillämpning också beträffande lägenhetsarrende och hyra. Den nämnda tidsfristen av ett år är emellertid såvitt avser hyra begränsad till sex månader.

I fråga om nye ägarens skyldigheter mot innehavare av arrende eller hyra gäller f. n. att, om upplåtelsen skall äga bestånd mot nye ägaren, denne i förre ägarens ställe skall svara för de förpliktelser som åligger fastighetsägaren och som skall fullgöras efter det nye ägaren övertog fastigheten (2 kap. 31 § första stycket och 70 §, 3 kap. 28 § tredje stycket NJL)

Tidigare ägares fullgörelseskyldighet kvarstår dock som en rättighetshavaren tillkommande rätt till skadestånd, om och i den mån nye ägaren brister i fullgörandet. Skadeståndsrätten är emellertid beroende av att anmälan görs inom viss tidsfrist (2 kap. 31 § andra stycket och 70 §, 3 kap. 28 § tredje stycket NJL).

Lagberedningen. Inledningsvis påpekar beredningen att det enligt gällande rätt föreligger en viss skillnad mellan olika rättigheter på detta område. Sålunda finns specialbestämmelser meddelade beträffande arrende och hyra. Vad angår övriga nyttjanderätter — bortsett från tomträtt och vattenfallsrätt — samt servitut saknas däremot lagregler. Enligt allmänna rättsgrundsatser torde emellertid oberoende av stadgande i lag med överlåtelse av fastighet följa att de rättigheter som tillkommer upplåtaren övergår på nye ägaren. Bl. a. med hänsyn härtill föreslår beredningen att ny ägare av fastigheten äger uppbära betalning m. m. beträffande samtliga de rättigheter som här avses (första stycket). En annan fråga är huruvida nye ägaren också rent generellt bör åläggas att svara för tidigare ägares förpliktelser gentemot rättighetshavaren. De överväganden beredningen ägnat denna fråga har lett till slutsatsen, att det inte heller i fråga om förpliktelserna är befogat att göra någon skillnad mellan olika rättighetstyper. Beredningen föreslår därför även i detta hänseende att de nuvarande bestämmelserna beträffande arrende och hyra skall utvidgas att avse samtliga rättigheter (andra stycket).

De föreslagna bestämmelserna avviker, frånsett utsträckningen av tillämpningsområdet, enligt beredningen endast obetydligt från gällande rätt. I fråga om begränsningarna i rättighetshavarens rätt till invändningar har — i anslutning till 28 § skuldebrevslagen — med rättighetshavarens kännedom om överlåtelsen likställts att han haft skälig anledning till förmodan därom. Lika med det fall att nye ägaren ägt kännedom om uppgörelse mellan rättighetshavaren och förre ägaren behandlas den situationen att nye ägaren bort äga sådan kännedom.

Beredningen framhåller slutligen att bestämmelserna i första och andra styckena av lagrummet avser förhållandena endast vid frivillig överlåtelse. Beträffande förvärv på exekutiv auktion är motsvarande regler meddelade i 133 § UL. I tredje stycket av paragrafen har intagits en hänvisning till dessa regler, som enligt beredningens förslag skall ändras i enlighet med de principer, som ligger bakom beredningens förslag till förevarande paragraf.

Departementschefen. Jag har till alla delar godtagit de av beredningen föreslagna bestämmelserna. Till frågan om ändrad lydelse av 133 § UL får jag återkomma i annat sammanhang.

20 §.

Denna paragraf, som motsvarar senare delen av 11: 16 i lagberedningens förslag och 9: 16 i jordabalksutredningens, innehåller en regel om ogiltighet av förbehåll som inskränker rätten till skadestånd m. m. enligt 17—19 §§.

Lagberedningen. Den tvingande karaktär som beredningen föreslagit beträffande bestämmelserna om rättighets bestånd mot ny ägare vid frivillig överlåtelse sägs föranleda att inte heller reglerna om skadestånd eller annan ersättning bör kunna genom avtal åsidosättas till men för rättighetshavaren.

Departementschefen. Jag har ej funnit anledning till erinran mot lagberedningens förslag i detta hänseende.

21 och 22 §§.

Dessa paragrafer motsvarar 11: 18 och 19 i lagberedningens förslag och 9: 17 och 18 i jordabalksutredningens. I paragraferna ges regler angående företrädet mellan flera oinskrivna rättigheter som inte utan förfång för endera kan utövas vid sidan av varandra.

Gällande rätt. I 1 kap. 5 § första ledet NJL stadgas att, om någon för samma tid upplåtit nyttjanderätt till sin fastighet åt flera, företräde vid tvist dem emellan skall — så länge de är oinskrivna — ges den upplåtelse som skedde först. Stadgandet är på grund av hänvisning i 3 § ServL tillämpligt också i fråga om servitut. Det avgörande är således tidpunkten för upplåtelsen. Vad angår företrädet mellan oinskrivna rättigheter vid exekutiv auktion gäller enligt 123 § andra stycket UL att vid utropet skall iakttas det företräde som på grund av tidigare upplåtelse tillkommer rättigheterna i förhållande till varandra. Även denna bestämmelse utgår således från uppfattningen att tidsföljden mellan upplåtelserna är avgörande för företrädet.

Lagberedningen. Den nu gällande huvudregeln bör enligt beredningens mening alltjämt bibehållas såvitt avser företrädet mellan oinskrivna rättigheter. Det kunde måhända ifrågasättas att tillerkänna tillträde en motsvarande betydelse som vid arrende och hyra, när fastigheten överlåts. Den verkan som i detta fall tillkommer tillträdet avser emellertid alltid en i förhållande till äganderättsförvärvet tidigare upplåtelse. Större likhet föreligger enligt beredningen i så fall med det godtrosförvärv till lösören som erkänns i svensk rätt. I överensstämmelse med vad som gäller om sådant förvärv skulle tillträde av den senare rättigheten vara utan betydelse för det fall att dess innehavare inte vid tillträdet var i god tro rörande den tidigare upplåtelsen. Samtidigt skulle god tro vara tillräcklig för att utesluta det rättsskydd som tillkommit den tidigare rättigheten. Enligt beredningens mening skulle emellertid införandet av en dylik regel innebära en alltför

stor avvikelse från gällande rättsgrundsatser på detta område för att kunna godtas. De nu gällande reglerna har därför utan saklig avvikelse upptagits i 18 § första stycket i förslaget. Beredningen erinrar i detta sammanhang om att de föreslagna bestämmelserna är att tillämpa antingen de konkurrerande upplåtelserna skett av samme eller av olika ägare.

Beredningen övergår härefter till det fallet att flera rättigheter upplåts samtidigt. Det konstateras att gällande rätt saknar allmänna bestämmelser i detta hänseende för de rättigheter som här avses. Om inte full samtidighet råder och tidsföljden kan utrönas, bör de allmänna bestämmelserna gälla, dvs. prioritet bör ges åt tidigare upplåtelse. Beredningen anser således inte att — såsom skett i visst annat sammanhang — rättigheter som upplåts samma dag nödvändigtvis bör likställas. Även om upplåtelserna är samtidiga eller tidsföljden inte kan utrönas kan det i vissa fall framgå av omständigheterna att en viss ordningsföljd mellan dem är förutsatt eller underförstådd. En föreskrift om lika rätt kan också i många fall vara omöjlig att verkställa eller innebära så betydande olägenheter att de kolliderande rättigheterna blir mer eller mindre värdelösa. Om rättighetshavarna inte kan enas, bör domstol därför på talan äga förordna om företrädet med hänsyn till vad som kan ha förutsatts vid upplåtelsen av rättigheterna eller eljest är skäligt. Domstolen bör enligt beredningen å andra sidan också kunna förordna om lika rätt, om detta utgör en lämplig lösning. Vad nu sagts har beredningen låtit komma till uttryck i 18 § andra stycket i sitt förslag.

I 19 § har beredningen upptagit regler i fråga om företrädet vid exekutiv auktion m. m. Dessa korresponderar i stort sett med reglerna i föregående paragraf. Beredningen framhåller dock att vad som i anslutning till denna sagts om olägenheterna av att likställa flera rättigheter inte gör sig gällande på samma sätt i de exekutiva fallen. Om inte företrädet blivit bestämt tidigare eller det vid auktionen kan utrönas i vilken tidsföljd upplåtelserna ägt rum, bör rättigheterna i dylika fall anses ha lika rätt. Beredningen anser det omotiverat att auktionen uppehålls av en rättegång om företrädet.

Beredningen fäster slutligen uppmärksamheten på den principiellt likartade reglering som föreslås i fråga om kollision vid inskrivning (se 17: 5 och 10 andra och tredje styckena i departementsförslaget).

Departementschefen. De av beredningen föreslagna reglerna överensstämmer — med ett undantag — med gällande rätt. Undantaget avser det inbördes företrädet, när flera rättigheter upplåtits samtidigt eller tidsföljden mellan upplåtelserna inte kan fastställas. Det kan diskuteras om inte den för sådana fall föreslagna regeln ger alltför stort utrymme åt skönsmässiga värderingar. En regel av innebörd att upplåtelserna i dylika fall alltid skall anses äga lika rätt ter sig enligt min mening från principell synpunkt egent-

ligen som mer tilltalande. Vad beredningen anfört därom att en sådan lösning i många fall kan vara omöjlig att praktiskt tillämpa eller innebära andra betydande olägenheter för de kolliderande rättigheterna väger emellertid så tungt att jag inte ansett mig böra frångå beredningens förslag på denna punkt. Även i övrigt ansluter jag mig till beredningens förslag beträffande de frågor som avses med de föreslagna stadgandena.

Det kan vara skäl att här understryka att regleringen i förevarande paragraf avser endast det oberoende av inskrivning gällande företrädet mellan rättigheter. Spörsmålet om företräde på grund av inskrivning, som i vissa fall även kan få betydelse vid konkurrens mellan oinskrivna rättigheter, behandlas i 17 kap.

23 §.

Denna paragraf motsvarar, bortsett från en jämkad hänvisning, 11: 20 i lagberedningens förslag och 9: 19 i jordabalksutredningens. Bestämmelserna i paragrafen avser den rätt till skadestånd som tillkommer rättighetshavaren, när en åt honom upplåten rättighet måste vika på grund av föreskrifterna i 21 § i departementsförslaget.

Gällande rätt. Bestämmelser i den här aktuella frågan återfinns i 1 kap. 5 § NJL. Detta stadgande äger på grund av hänvisning i 3 § ServL. tillämpning också i fråga om servitut. Innebörden av bestämmelserna är att den rättighetshavare som måste vika äger rätt till skadestånd av upplåtaren om rättighetshavaren var i god tro när upplåtelsen skedde. Vissa specialstadganden rörande partiellt upphörande av arrende- eller hyresrätt finns upptagna i 2 kap. 26 § andra stycket och 70 §, 3 kap. 18 § NJL.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att man i motiven till 1 kap. 5 § NJL uttalat, att det är likgiltigt för tillämpligheten av lagrummet huruvida upplåtelsen varit benefik eller onerös. I detta hänseende föreslås inte någon ändring. Beredningen understryker att den föreslagna bestämmelsen avser endast förhållanden som regleras i 18 §. Det är således bara fråga om företrädet mellan oinskrivna rättigheter inbördes. På denna punkt föreligger enligt beredningens förslag en avvikelse i förhållande till 1 kap. 5 § NJL, vilket stadgande enligt beredningen anses vara att tillämpa även i fråga om inskrivna rättigheter. Enligt förslaget kan en senare upplåten rättighet genom inskrivning vinna företräde framför en tidigare. Var innehavaren av den senare rättigheten i ond tro, bibehåller emellertid den tidigare upplåtelsen sin prioritet. I detta sammanhang hänvisas till bestämmelserna i 24: 3 och 4 i beredningens förslag (17: 1 och 3 i departementsförslaget). Skulle en upplåten rättighet i nu avsedda fall gå förlorad, bär enligt beredningen upplåtaren ansvaret härför enligt allmänna avtalsrättsliga regler. Har rättigheterna upplåtits av olika ägare, kan, om den tidigare rättigheten går förlorad, skadeståndsanspråk riktas också mot upplåtaren av den senare rät-

tigheten, om denne ägt eller bort äga kännedom om den i fastigheten gällande tidigare upplåtelsen.

Ansvaret för upplåtaren av den rättighet som faller bort sägs vara beroende av god tro. Kravet på god tro hos rättighetshavaren avser enligt beredningen den till vilken upplåtelsen ägde rum. Även då rättigheten överlåtits är det således dennes goda eller onda tro som är avgörande för skadeståndsrätten. Beredningen betonar att i denna paragraf inte behandlas det fall att rättigheten går förlorad vid exekutiv auktion. I detta fall är skadeståndsfrågan att bedöma enligt reglerna i 14 § (18 § i departementsförslaget).

Departementschefen. Den i departementsförslaget upptagna skadeståndsregeln överensstämmer med beredningens förslag.

24 §.

Denna paragraf, som motsvarar 11: 21 i lagberedningens förslag och 9: 20 i jordabalksutredningens, reglerar de med kapitlet avsedda rättigheternas ställning i fall då fastigheten frånvinns innehavaren på grund av klander m. m.

Gällande rätt. Av stadgandet i 10 kap. 1 § JB torde följa att upplåtelser av nyttjanderätt och servitut förfaller, om den fastighet till vilken de hänför sig frånvinns upplåtaren eller dennes successorer på grund av klander. Enligt 60 § IF är vidare en inteckning ogiltig, om den meddelats sedan fastigheten kommit ur rätte ägarens hand och denne vinner fastigheten åter genom klander. Denna bestämmelse avser samtliga rättigheter för vilka inteckning kan beviljas enligt IF. I 1 kap. 6 § NJL stadgas att om fastighet, vartill nyttjanderätt upplåtits, efter klander återvinns av rätte ägaren och nyttjanderätten till följd härav kommer att förfalla, nyttjanderättshavaren äger, om upplåtelse skett mot vederlag, njuta skadestånd av upplåtaren under förutsättning att han var i god tro när upplåtelsen skedde. Stadgandet gäller också i fråga om servitut (3 § ServL). Vissa särskilda bestämmelser angående partiellt upphörande av arrende- och hyresrätt i bl. a. fall som här avses återfinns i 2 kap. 26 och 70 §§ samt 3 kap. 18 § NJL.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den i anslutning till 8: 8 i sitt förslag (motsvarande 6: 8 i departementsförslaget) behandlat frågan huruvida panträtt skall bestå vid klander och vissa därmed jämförliga situationer. De grundsatser som därvid antagits för panträttens del bör enligt beredningens mening gälla också i fråga om sådana rättigheter som avses i detta kapitel. Mot utfästelse av panträtt svarar därvid upplåtelse av rättighet och mot inteckning svarar inskrivning. I ett hänseende anses emellertid en avvikelse påkallad. När gåva på talan av givaren går åter till denne på grund av villkor, som avser viss tid utöver två år från gåvobrevets

dag eller obestämd tid, skall enligt 8: 8 i beredningens förslag panträtten fortfarande bestå, om inteckning meddelats före talans väckande. Beträffande samtliga de rättigheter som regleras i detta kapitel gäller att de sakrättsliga verkningarna inträder redan i och med upplåtelsen och inte är beroende av inskrivning. På grund härav bör, framhåller beredningen, sådan rättighet i nyssnämnda situation äga bestånd efter fastighetens återgång till givaren under förutsättning att upplåtelsen ägt rum före talans väckande. Beredningen har avfattat reglerna i paragrafens första stycke med utgångspunkt från dessa bedömningar.

Beträffande skadeståndsregeln i andra stycket av paragrafen framhåller beredningen att förslaget i denna del överensstämmer med grunderna för 1 kap. 6 § NJL. Att ansvaret begränsats till upplåtaren förklaras därav att denne genom upplåtelsen iklätt sig garanti för att han rättsligt sett intar ställning av ägare, om inte förbehåll i annan riktning uttryckligen skett. Motsvarande förpliktelse anses inte åvila senare innehavare av fastigheten och än mindre tidigare innehavare.

Beredningen fäster slutligen uppmärksamheten på att hänvisningen i 8: 8 tredje stycket till 25 kap. i beredningens förslag, som bl. a. innehåller regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning, också gäller i fråga om de rättigheter som avses i det nu aktuella kapitlet.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran i sak mot de föreslagna bestämmelserna. En viss förenkling har kunnat göras i departementsförslaget i redaktionellt avseende. Denna hänger samman med den i departementsförslaget vidtagna ändringen av panträttskonstruktionen, vilken påverkat utformningen av 6: 8 i departementsförslaget. Detta stadgande motsvarar 8: 8 i lagberedningens förslag. I detta hänseende bör särskilt nämnas att sistnämnda stadgande innehåller en regel av innehåll att beviljad inteckning skall undanröjas på talan av fastighetsägaren i de fall pantutfästelsen är utan verkan. Någon motsvarighet till denna regel ges inte i 6: 8 i departementsförslaget. Enligt detta drabbas nämligen — som framgått av redogörelsen för reglerna i 6 kap. i departementsförslaget — pantbrevet som sådant inte av ogiltighet vid bifall till klandertalan. Det tillfaller i stället rätte ägaren av fastigheten och kommer i dennes hand att utgöra ägarhypotek. Någon anledning föreskriva att beviljad inteckning skall undanröjas har därför inte funnits beträffande panträtten. I detta hänseende är läget ett annat beträffande de rättigheter som avses i det nu aktuella kapitlet. Att fastighetsägaren har möjlighet att i rättegång mot innehavaren av en rättighet, för vilken inskrivning beviljats, föra talan om att inskrivningen skall undanröjas torde emellertid gälla utan att särskild föreskrift därom ges i jordabalken. Jag har därför avstått från att här ta upp någon motsvarighet till den i 8 kap. 8 § första stycket i beredningens förslag givna föreskriften om att inteckning i visst fall skall undanröjas på talan av fastighetsägaren. I paragrafens andra stycke har jag slutligen i tydlighetens

intresse funnit lämpligt att ta upp en erinran om den rätt till ersättning av allmänna medel som reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning m. m. i 18 kap. i departementsförslaget ger i vissa situationer. Denna erinran gäller också statens regressrätt (jfr 18: 4 och 7 första stycket i departementsförslaget).

25 §.

Denna paragraf motsvarar med en redaktionell jämkning första stycket i 11: 22 i lagberedningens förslag och 9: 21 i jordabalksutredningens. Innehållet utgörs av en hänvisning till vad som är särskilt stadgat i fråga om rättigheternas upphörande m. m. vid expropriation och andra tvångsförvärv.

Gällande rätt. Bestämmelser om att rättighet kan falla bort eller inskränkas finns i flera lagar av helt eller delvis expropriationsliknande karaktär, t. ex. ExprL (bl. a. 2, 11 och 49 §§) VL, byggnadslagen och ensittarlagen. I dessa bestämmelser regleras även rättighetshavarens rätt till ersättning.

Lagberedningen. Förslaget innefattar endast en hänvisning till de bestämmelser som gäller enligt annan lagstiftning.

Departementschefen. Paragrafen har — bortsett från att andra stycket fått utgå såsom en följd av att kapitlen om förköpsrätt och återköpsrätt utmönstrats — upptagits i enlighet med beredningens förslag.

Verkan av fastighetens delning

26 §.

Denna paragraf, som motsvarar första stycket i 11: 23 i lagberedningens förslag och 9: 22 i jordabalksutredningens, är i departementsförslaget upptagen under rubriken »Verkan av fastighetens delning». Andra stycket i beredningens förslag har fått utgå som en konsekvens av utmönstringen av instituten rätt till andel i samfällt strömfall, rätt till elektrisk kraft m. fl. nyttigheter och rätt till vederlag.

Lagberedningen. Såvitt beredningen kunnat utröna har spörsmålet vilken effekt som utövas på nyttjanderätt och servitut av att den fastighet, vari rättigheten upplåtits, delas hittills inte vunnit klar belysning i rättspraxis. Mot bakgrunden av vissa uttalanden i tidigare lagstiftningssammanhang föreslår beredningen som huvudregel att rättigheten efter delningen skall gälla i envar av de nya fastigheterna (första stycket första p.). Denna norm har sitt fulla berättigande när rättigheten utövas på hela delningsfastigheten eller får utövas var som helst på denna. Är det åter fråga om en rättighet, vars utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelseavtalet är begränsad till visst område på fastigheten, kan enligt beredningen samma regel inte anses motiverad. I dylika fall bör i princip gälla

att rättigheten skall följa den mark, till vilken den är lokalt fixerad. Beredningen har föreslagit en undantagsbestämmelse av denna innebörd (första stycket andra p.). Räckvidden av denna bestämmelse har emellertid begränsats såtillvida som den inte gäller servitut. I fråga om servitut skall sålunda huvudregeln äga generell tillämpning. Beredningen motiverar detta med en hänvisning till att ett lokaliserat servitut under vissa förutsättningar kan förflyttas (jfr t. ex. 5 § ServL och 19:20 i lagberedningens förslag). Endast under förutsättning att servitutet även efter delningen rättsligt sett gäller i samtliga de nya fastigheterna har den tjänande fastighetens ägare kvar samma förflyttningsmöjlighet som ursprungligen stått honom till buds. Beträffande samfällighetsrätt framhåller beredningen att en lokalisering av rättighetens utövning inte är möjlig, eftersom ett grundläggande moment i den belastning som samfällighetsrätten innebär för därav besvärad fastighet utgörs av förpliktelsen att utge tillskott till det gemensamma ändamålet. Det anses alltså ligga i sakens natur att dylik rättighet efter delning alltid kommer att gälla i envar av de nya fastigheterna.

I anslutning till de spörsmål som här aktualiseras framhåller beredningen, att gällande rätt inte innefattar någon generell föreskrift om skyldighet att vid delningsförrättning ta upp frågan i vilken mån rättighet av här avsett slag skall belasta de nybildade fastigheterna. De specialregler om servitut, som f. n. finns i JDL (13 kap. 9 § första p.); jfr 6 kap. 1 § i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning), avser servitutets utövning och inte den sakrättsliga belastningen på de nybildade fastigheterna. Enligt beredningens mening kan det ifrågasättas om man inte beträffande servitut bör i fastighetsbildningslagstiftningen införa bestämmelser om att förrättningsmännen vid delningsförrättning skall meddela beslut om delningens effekt på befintliga servitut. För den händelse sådana bestämmelser kommer att bli föremål för närmare överväganden i annat sammanhang vill beredningen antyda önskvärdheten av att de bereder visst utrymme för att servitut, som är lokaliserat till sin utövning, kan sakrättsligt anknytas också till fastigheter som inte berörs av den faktiska utövningen. Skälet härför är det förut behandlade intresset att fullt ut vidmakthålla rätten till förflyttning av servitutet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att beredningens förslag i fråga om servitutets ställning vid delning av fastighet står i motsättning till vad som f. n. gäller vid sammanläggning av fastigheter. Hovrätten hänvisar till 14 § tredje stycket och 16 § första stycket i lagen om sammanläggning av fastigheter å landet samt till vissa uttalanden i samband med tillkomsten av dessa bestämmelser (jfr 12 kap. 5 § i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning). När avstyckning sker från en servitutsbelastad fastighet för sammanläggning med annan fastighet godtas ett av lantmätare utfärdat intyg regelmässigt som bevis om att det avstyckade

området inte berörs av servitutets utövning. På grundval härav tas inteckningen för servitut — i enlighet med de nyss angivna bestämmelserna i sammanläggningslagen — inte upp i fastighetsboken för den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Hovrätten uppger att man flerstädes brukar förfara på motsvarande sätt också vid avstyckning utan samband med sammanläggning. Även här blir således det avstyckade området befriat från sådant servitut vars utövning är begränsat till restfastigheten. Att i detta hänseende låta skilda principer gälla när avstyckning sker för sammanläggning och när den sker utan sådant samband är enligt hovrättens mening inte heller sakligt motiverat. Det skäl varpå beredningen stöder förslaget i denna del kan visserligen inte frånkännas värde men skälet synes enligt hovrättens mening inte vara av den styrka att det — med beaktande av de olägenheter förslaget medför — motiverar ett avsteg från den hittillsvarande rättstillämpningen. Hovrätten finner sig därför inte kunna tillstyrka förslaget i denna del.

Lantmäteristyrelsen ställer sig skeptisk till den av lagberedningen framförda tanken på att i fastighetsbildningslagstiftningen införa bestämmelser om att vid delningsförrättning skall meddelas beslut om delningens effekt i fråga om servitutets ställning i de nybildade fastigheterna. En dylik anordning anses få vissa förrättningsmässiga konsekvenser genom att sakägarebegreppet utvidgas. Den kan på så sätt bli mer tyngande för fastighetsbildningsproceduren än vad frågans beskaffenhet motiverar. Frågan om verkan av delning av fastighet som besväras av rättighet av här avsedd typ bör enligt styrelsens mening regleras i huvudsaklig överensstämmelse med lagberedningens förslag. Med hänsyn till att lokaliserade rättigheter torde komma att bli vanligare än helt olokaliserade synes det dock riktigast att låta den för lokaliserade rättigheter uppställda principen framstå som huvudregel. Denna huvudregel bör gälla också i fråga om servitut. Styrelsen anser nämligen att den i 19: 20 i lagberedningens förslag upptagna möjligheten att erhålla förflyttning av servitut bör begränsas till den fastighet, där servitutet är lokaliserat vid den tidpunkt då förflyttningsfrågan aktualiseras.

Såsom i inledningen till detta kapitel omnämnts har styrelsen i detta sammanhang tagit upp till ingående diskussion den allmänna frågan om samspelet mellan rättigheter av här avsedd typ och olika slag av fastighetsbildningsåtgärder. Beträffande s. k. omreglerande fastighetsbildning (ägoutbyte och laga skifte av omskiftestyp) mynnar diskussionen ut i ett förslag till tänkbar huvudregel. Denna skulle ges den innebörden att rättigheten efter fastighetsreglering skall, där det är möjligt, avse antingen fastigheten sådan den befinns efter regleringen eller visst område därav som väsentligen uppfyller det med upplåtelsen avsedda ändamålet utan ökad belastning av någon betydelse för upplåtelsefastigheten, allt under förutsättning att så kan anses följa av upplåtelsehandlingens bestämmelser eller rättsförhållandets natur samt med hänsyn till omständigheterna i övrigt.

Styrelsen framhåller att nu berörda problem bör lösas genom bestämmelser som kan placeras antingen i jordabalken eller i fastighetsbildningslagstiftningen. Rörande det närmare innehållet i styrelsens remissyttrande må hänvisas till lantmäteristyrelsens tryckta meddelande nr 4: 1964.

Häradshövdingeföreningen ifrågasätter om det finns tillräckliga skäl att acceptera de olägenheter som den föreslagna specialregleringen av servitut medför. Det framhålls bl. a. att reglerna om förflyttning av servitut tillämpas mycket sällan. I varje fall är den föreslagna regeln alldeles för vidsträckt. I många fall är det sålunda, menar föreningen, på grund av naturförhållandena utan vidare klart att ett servitut aldrig kan komma att beröra en nybildad fastighet En rätt att ha brygga kan t. ex. inte gärna flyttas till en fastighet som saknar strand.

Också *lantmätareföreningen* är kritisk mot den av lagberedningen föreslagna regeln i fråga om servitut. Den av beredningen åberopade förflyttningsmöjligheten kan enligt föreningens åsikt inte uppväga det formella krångel regeln skapar.

Departementschefen. Lagberedningens förslag i denna fråga, som inte är reglerad i gällande rätt, ger mig inte anledning till erinran utom såvitt avser den av beredningen förordade lösningen i fråga om servitutets ställning vid delning av upplåtelsefastigheten. I sistnämnda avseende delar jag den av vissa remissinstanser uttalade uppfattningen att ett lokaliserat servitut efter delningen inte bör gälla i en nybildad fastighet, till vars område servitutet inte är fixerat såvitt gäller dess utövning. Utöver de av remissinstanserna framhävda praktiska olägenheterna med den åsyftade regeln vid exempelvis sammanläggning och avstyckning vill jag anföra ett skäl av mera principiell natur som talar mot regeln. Vetskapen om att ett servitut under vissa förhållanden kan komma att förflyttas till en vid delningsförrättning nybildad fastighet, vilken består av mark som inte förut besvärats av servitutet på grund av dess lokala fixering till annan del av den ursprungliga fastigheten, kan i vissa fall tänkas få en hämmande effekt på den nybildade fastighetens utnyttjande och även på dess ekonomiska värde. Det är enligt min mening önskvärt att en dylik otrygghet undviks i görligaste mån. Detta innebär att möjligheten att påkalla förflyttning av servitut begränsas till den fastighet, där servitutet är lokaliserat vid den tidpunkt då förflyttningsfrågan aktualiseras. Vid bedömande av hithörande spörsmål bör också uppmärksammas den utvidgade möjlighet att vid förrättning beakta och lösa frågor om servitut som föreslås av fastighetsbildningskommittén i dess förslag till lag om fastighetsbildning. Den i departementsförslaget förordade lösningen kommer att i inte ringa grad underlätta fastighetsbokföringen och motverka uppkomsten av inskrivningar i fastighetsböckerna som saknar praktisk betydelse (jfr rskr 1964: 144).

Vad angår den av lantmäteristyrelsen väckta frågan om det allmänna

samspelet mellan fastighetsbildning och de rättigheter som här avses har genom styrelsens genomträngande analys av den invecklade problematik det här gäller onekligen påvisats flera luckor i gällande lagstiftning. Som styrelsen själv påpekat har åtskilliga problem lösts i nyssnämnda förslag till lag om fastighetsbildning (jfr t. ex. 5 kap. 10 och 32 §§ samt 7 kap. 12 § i lagförslaget). Problemkomplexet torde få ägnas fortsatt uppmärksamhet i samband med den pågående beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning.

Till frågan om huruvida de här behandlade reglerna äger tillämpning i fråga om tomträtt återkommer jag i samband med behandlingen av 13: 12 i departementsförslaget.

Skyldighet att tillhandahålla skriftligt avtal

27 §.

Denna paragraf, som motsvarar 11: 26 i lagberedningens förslag och 9: 25 i jordabalksutredningens, är med en redaktionell jämkning upptagen i departementsförslaget under rubriken »Skyldighet att tillhandahålla skriftligt avtal».

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den vid 11: 6 framhållit det värdefulla i en bestämmelse om skyldighet för fastighetsägare och rättighetshavare att vid tvist inför domstol eller skiljemän tillhandahålla sina kontraktsexemplar i och för särskilda påteckningar. De bestämmelser beredningen i angivna ämne funnit sig böra föreslå har upptagits i denna paragraf. Beträffande första stycket påpekas att med uttrycket handläggning skall liksom i RB förstås varje åtgärd som ankommer på rätten, antingen den vidtas vid förhandling eller i annan ordning. Angående kravet på tvistens beskaffenhet innebär lagrummet att bestämmelserna skall tillämpas endast om tvisten rör upplåtelsens innehåll. Vad angår domstolarna har skyldigheten att göra anmärkning begränsats till underdomstol. Det har ansetts tillfyllest att en anmärkning utvisar vad tvisten angår och dagen då avtalet företeddes.

Bestämmelserna i andra stycket avser förfarandet då part försummar sin skyldighet att tillhandahålla avtalsexemplar. De stadganden om sättet att få editionsplikt fullgjord till vilka här hänvisas återfinns i 38 kap. 4 och 5 §§ RB samt 15 § lagen den 14 juni 1929 (nr 145) om skiljemän.

Departementschefen. Jag delar uppfattningen att den reglering som här föreslagits kommer att fylla en nyttig funktion. Jag har därför tagit upp de av beredningen förordade bestämmelserna i departementsförslaget.

13 KAP.

Tomträtt

Detta kapitel motsvarar 17 kap. i lagberedningens förslag. I jordabalksutredningens förslag, som inte innefattar någon saklig ändring i beredningens förslag, upptas motsvarande bestämmelser i 15 kap. Bestämmelserna skiljer sig inte mycket från dem som f. n. återfinns i 4 kap. NJL, vilket fick sin nuvarande utformning genom lagen den 5 juni 1953 (nr 415) om ändring i NJL. Denna lag, som trädde i kraft den 1 januari 1954, byggde på ett betänkande av lagberedningen (SOU 1952: 28). Genom detta betänkande utbröts revisionen av lagstiftningen om tomträtt ur sitt samband med jordabalksreformen. Detta skedde för att tillgodose angelägna önskemål om en snar modernisering av de genom 1907 års lagstiftning införda bestämmelserna om tomträtt, vilka så småningom visat sig vara behäftade med vissa brister. Dessa hänförde sig framför allt till tomträttens användbarhet som kreditsäkerhet. Vid införandet av 1953 års bestämmelser förutsattes att dessa sedermera efter viss översyn skulle ingå i lagberedningens fullständiga förslag till ny jordabalk. De jämkningar i 1953 års lagstiftning som lagberedningen nu föreslagit är också i stort sett bara av redaktionell natur eller betingade av att reglerna anpassats till systematiken i jordabalksförslaget i övrigt.

Den i 4 kap. NJL förekommande ordningsföljden mellan paragraferna har i övervägande utsträckning bibehållits. De avvikelser som skett står i samband med att två av de nu gällande paragraferna inte medtagits, nämligen 8 §, vars innehåll helt kunnat undvaras, och 23 §, som ersatts av allmänna regler i den nya balken (se 18: 10 i departementsförslaget). Till 7 § i förslaget saknas direkt motsvarighet i 4 kap. NJL.

Vad angår de uteslutna bestämmelserna i 4 kap. 8 § NJL är följande att anmärka. I lagrummets första stycke stadgas, att, om inskrivning är sökt eller meddelad till säkerhet för beståndet av tomträtt, angående verkan därav skall gälla vad som i allmänhet är stadgat om inteckning för nyttjanderätt till fast egendom. Att inskrivning av tomträtt, fastän denna är en nyttjanderätt, enligt gällande lagstiftning inte utan vidare inbegrips i nyttjanderättsinteckning sammanhänger med att IF inte ansetts äga tillämpning på kronojord och viss stadsjord. De i jordabalksförslaget meddelade reglerna om inskrivning i fast egendom är emellertid tillämpliga beträffande kronojord lika väl som i fråga om all annan jord. Någon förklaring motsvarande den i 4 kap. 8 § första stycket NJL erfordras därför inte.

Andra stycket i 4 kap. 8 § NJL hänvisar till vad som är särskilt stadgat om inskrivning av fång till tomträtt och om inteckning i tomträtt. Hänvisningen avser närmare bestämt dels 1907 års lag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt, dels lagen den 5 juni 1953 (nr 422) om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt. Innehållet i dessa båda lagar har infogats i andra avdelningen av balken, som innehåller regler om inskrivningsväsendet.

Det företräde som inskrivning av tomträtten kan medföra har betydelse för tomträttens bestånd vid frivillig överlåtelse och vid exekutiv auktion. I sistnämnda avseende har lagberedningen föreslagit att tomträttens ställning skall stärkas. Enligt 123 § tredje stycket UL i den av beredningen föreslagna nya lydelsen skall nämligen exekutiv försäljning av fast egendom, som besväras av inskriven tomträtt, alltid ske under förbehåll om tomträttens bestånd.

De i kapitlet föreslagna reglerna har föranlett remissyttranden endast på några begränsade punkter, nämligen i fråga om förmånsrätt för ersättning för överlåten byggnad och viss annan egendom, avgäldsperiodernas längd, omständigheter av beskaffenhet att föranleda jämkning i avgäldens belopp samt i fråga om samspelet mellan tomträtt och fastighetsbildning. Härom må närmare hänvisas till vad som anförs i anslutning till 5, 6, 10 och 12 §§ i departementsförslaget.

1953 års reform innebar främst att tomträttshavarens ställning och därmed också tomträttens värde som kreditobjekt stärktes avsevärt. Detta resultat uppnåddes genom inskränkningar till tomträttshavarens fördel i den tidigare rådande vidsträckta avtalsfriheten på detta område. Sålunda infördes viktiga tvingande bestämmelser till tomträttshavarens skydd. Dessa innebar bl. a. en stark begränsning av fastighetsägarens möjligheter att bringa tomträtten att upphöra genom uppsägning, en fastlåsning av avgälden under kraftigt tilltagna minimiperioder samt införande av skyldighet för fastighetsägaren att lösa byggnader och andra tillbehör till tomträtten, när denna upphör.

I själva grundvalen för tomträttens — man kan säga dubbla — funktion gjorde man år 1953 dock ingen ändring. Förstärkningen av tomträttshavarens ställning avsågs, enligt vad som uttalades under förarbetena, inte att drivas längre än som var förenligt med de allmänna intressen — bevarande åt samhället av markvärdestegringen och möjligheten att vid behov förfoga över den upplåtna marken för bebyggelse av annan art eller eljest på annat sätt än tidigare — som tomträtten principiellt skall tjäna. I vissa kommuner synes reformen dock ha väckt betänkligheter och föranlett återhållsamhet i fråga om nya tomträttsupplåtelser. Detta gäller dock inte i fråga om t. ex. Stockholm, där utvecklingen år 1957 gått dithän att ungefär hälften av stadens hela befolkning bodde på tomträttsmark och där nya stadsdelscentra som Vällingby och Farsta helt lagts på sådan mark (SOU 1957: 43

s. 204—206 och 481). Utanför de tre största städerna i riket har tomträtten emellertid inte fått någon större utbredning.

I likhet med lagberedningen finner jag inte anledning att nu gå in på en allmän omprövning av de grundläggande principer som bär upp tomträttslagstiftningen. Jag föreslår därför att de nuvarande reglerna överförs till förevarande kapitel av balken med bara några smärre jämkningar bl. a. i fråga om formkravet vid upplåtelse av tomträtt. Detta utesluter inte att tomträttsreglerna relativt snart kan behöva justeras i ett eller annat avseende. Den snabba utveckling, som f. n. präglar samhällsbyggandet särskilt i tätorterna, medför nämligen åtskilliga svårbemästrade problem och det är troligt att en lösning av dessa kommer att framtvinga lagstiftningsåtgärder som också berör tomträtten. Vad som enligt hittills gjorda undersökningar synes vålla särskilda problem för tomträttens del och som medfört en viss tillbakagång under senare år är finansieringssvårigheterna. Med kraftigt stigande markpriser samt ökade exploateringskostnader och andra utgifter för det allmänna i förening med en stark konkurrens om kapitaltillgångarna i samhället är detta inte ägnat att förvåna. Jag vill här erinra om att Kungl. Maj:t i prop. 1965: 144 föreslagit vissa riktlinjer för statliga lån till kommunerna i syfte att bemästra nämnda svårigheter och stimulera ökad användning av tomträttsinstitutet. Propositionen bygger på ett av markpolitiska utredningen nyligen framlagt betänkande (SOU 1964: 42). Även andra åtgärder kan behöva övervägas, när det gäller tomträttens ställning på det markpolitiska området. F. n. saknas emellertid tillräckligt underlag för ett samlat bedömande av problematiken på hela detta område. Ett intensivt utredningsarbete pågår dock i syfte att skapa större klarhet. Jag syftar då i första hand på den verksamhet som bedrivs av den år 1960 tillsatta expropriationsutredningen samt 1963 års markvärdekommitté. Sedan detta utredningsarbete slutförts och det markpolitiska fältet kan någorlunda överblickas i hela sin vidd, torde det bli tillfälle att på nytt ta upp frågan huruvida tomträttsreglerna behöver ändras i något avseende. Det pågående arbetet med en ny jordabalk bör emellertid inte fördröjas i avbidan härpå, särskilt som något mer avgörande ingrepp i de grundläggande principerna för de nuvarande reglerna knappast torde bli aktuellt. De ändringsförslag, som kan föranledas av berörda utredningar, torde få framläggas senare i form av en tilläggsremiss. Till en speciell fråga, som i detta sammanhang är av intresse, nämligen avgäldsperiodernas längd, återkommer jag i samband med behandlingen av 10 §.

1 §.

Paragrafen motsvarar 17: 1 resp. 15: 1 i förslagen och upptar definitionen på tomträtt samt en bestämmelse enligt vilken tomträtt principiellt i samma omfattning som fast egendom kan vara objekt och subjekt för sekundära sakrätter.

Gällande rätt. Tomträtt kan enligt gällande rätt tjäna såsom objekt för samma rättigheter som fast egendom. Detta återspeglas framför allt i regeln att bestämmelserna i IF med vissa undantag skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt (1 § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt). Detta har också kommit till uttryck i 4 kap. 6 § NJL. Där stadgas sålunda bl. a. förbud mot att inskränka tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta panträtt eller nyttjanderätt. Vidare kan erinras om att ServL (9 §) samt 1920 års ElL (36 §) innehåller direkta bestämmelser om att tomträtt kan belastas med rättigheter som avses med dessa lagar. Beträffande servitut gäller vidare att sådan rättighet kan upplåtas också till förmån för tomträtt (9 § ServL).

Lagberedningen. Beredningen har ansett att det bör i lagtexten uttryckligen anges att tomträtt är såsom objekt för begränsade rättigheter jämställd med fast egendom. Av naturliga skäl har beredningen dock föreskrivit, att tomträtten inte får utgöra objekt för annan tomträtt. Beredningen påpekar att fast egendom i vissa fall kan vara subjekt för rättighet. Så är fallet beträffande servitut och samfällighetsrätt. Enligt beredningen bör tomträtt även i detta hänseende jämställas med fast egendom. Ett uttryckligt stadgande upptas härom. Av stadgandet sägs följa att tomträtt kan inta en härskande position gentemot fast egendom men också i förhållande till annan tomträtt och i relation till viss lös egendom.

Departementschefen. Departementsförslaget innebär i förhållande till förslagen en redaktionell jämkning som betingas av utmönstringen av instituten förköpsrätt, ränterätt, födoråd, vattenfallsrätt och rätt till andel i samfällt strömfall samt av termen särskild rättighet. De »särskilda» rättigheter som åsyftas anges i stället direkt i lagtexten.

Jag biträder lagberedningens förslag att i lagtexten ta upp ett stadgande som uttryckligen anger att tomträtt med visst undantag godtas som objekt och subjekt för sekundära sakrätter i samma omfattning som fast egendom. Detta har kommit till uttryck i andra stycket av förevarande paragraf. Bestämmelserna i detta stycke korresponderar i vissa avseenden med 7 § i kapitlet.

2 §.

Paragrafen är i sak identisk med 4 kap. 2 § NJL och motsvarar 17: 2 resp. 15: 2 i förslagen. I överensstämmelse med rubriken till 4 kap. 7—9 §§ används i departementsförslaget uttrycket »del av fastighet» som en sammanfattande beteckning på område eller andel av fastighet samt fastighets andel i samfälld mark.

3 §.

Paragrafen motsvarar 17: 3 i lagberedningens förslag och 15: 3 i jordabalksutredningens. Lagrummet behandlar formkravet vid upplåtelse av tomträtt.

Gällande rätt. Enligt 4 kap. 3 § första stycket NJL skall avtal om upplåtelse av tomträtt upprättas skriftligen och med vittnen. I lagrummet föreskrivs tillika att det i upplåtelsehandlingen skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt.

Lagberedningen. Beredningen framhåller beträffande vittneskravet vid upplåtelse av tomträtt att den nu gällande formuleringen, såsom också vitsordades av lagrådet vid tillkomsten av 1953 års tomträttslagstiftning, får anses innebära att samma formkrav skall gälla som vid överlåtelse av fast egendom enligt 1 kap. 2 § JB. Detta formkrav anses i rättspraxis vara uppfyllt redan i och med att säljarens namnteckning styrkts av vittnen. I beredningens förslag har skett vissa skärpningar av formkravet i fråga om överlåtelse av fast egendom. Motsvarande skärpningar anses inte motiverade beträffande tomträttsupplåtelse. I denna paragraf har beredningen därför angett att kravet på bevittnande avser endast upplåtarens underskrift. Beredningen har i så måtto föreslagit en jämkning i förhållande till gällande rätt att tomträttsupplåtelse genom statlig myndighet undantas från kravet på vittnen.

Departementschefen. Som framgått av vad som anförts i samband med 4 kap. i departementsförslaget har något krav på bevittning inte ställts upp som förutsättning för giltigheten av en överlåtelse av fast egendom. I konsekvens härmed bör ett sådant formkrav inte heller föreskrivas i fråga om upplåtelse av tomträtt. Förevarande paragraf saknar därför den i beredningens och utredningens förslag upptagna föreskriften att upplåtarens underskrift måste vara styrkt av vittnen. För att ernå fullständig överensstämmelse med motsvarande reglering i fråga om fast egendomen skulle, bortsett från upplåtelse genom statlig myndighet, ett krav på bevittning dock stå kvar som förutsättning för att inskrivning av tomträtt skulle få beviljas omedelbart. Med hänsyn främst till den särskilda karaktären av de rättssubjekt, som kan komma i fråga om upplåtare av tomträtt, anser jag emellertid att det saknas tillräckliga skäl att ställa upp ett sådant krav.

4 §.

Paragrafen motsvarar 17: 4 resp. 15: 4 i förslagen och 4 kap. 4 § NJL.

5 §.

Paragrafen är i sak identisk med 4 kap. 5 § NJL. Den motsvaras i förslagen av 17: 5 resp. 15: 5 och gäller innebörden av en tomträttsupplåtelse såvitt avser byggnader eller annat som hör till fastigheten.

Departementschefen. I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innehåller paragrafen också en bestämmelse angående panträtt i tomträtt såsom för ogulden köpeskilling. Denna bestämmelse — som var en nyhet i förhållande till gällande rätt — har inte medtagits i departementsförslaget som en konsekvens av utmönstringen av institutet ogulden köpeskilling ur förslaget. Detta står i överensstämmelse med ett yrkande under remissbehandlingen.

6 §.

Paragrafen som gäller villkor vid upplåtelse av tomträtt är, bortsett från redaktionella jämkningar, identisk med 17: 6 resp. 15: 6 i förslagen och 4 kap. 6 § NJL.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den slutliga lydelsen av den nuvarande bestämmelsen i 4 kap. 6 § NJL tillkom vid riksdagsbehandlingen av 1953 års tomträttsreform. Bestämmelsen — som åsyftar att skydda tomträttshavaren — innebär bl. a. att denne alltid har oinskränkt befogenhet att belasta tomträtten med panträtt och nyttjanderätt. Beredningen går inte in på det allmänna spörsmålet huruvida det för tomrättshavaren sålunda tillskapade skyddet bör vidgas till att i enlighet med beredningens förslag år 1953 avse upplåtelser av alla slags sekundära rättigheter som kan belasta tomträtt.

Departementschefen. Vid granskningen av det förslag från lagberedningen som låg till grund för 1953 års reform framhöll lagrådet att förslagets förbud mot att i tomträttsupplåtelse ta upp villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, gick något längre än vad som var lämpligt. Sålunda förhindrades enligt lagrådets mening ägaren av en fastighet, på vilken fanns en värdefull byggnad, att vid upplåtelse av tomträtt i fastigheten göra förbehåll, varigenom upplåtelsen blev beroende av att medkontrahenten inom avtalad tid utgav ersättning för byggnaden. Lagrådets synpunkter vann emellertid inte gehör under det fortsatta lagstiftningsarbetet. Det i föregående paragraf behandlade förslaget från lagberedningen angående panträtt såsom för ogulden köpeskilling stod i samband med nämnda uttalande från lagrådets sida och avsåg att undanröja den av lagrådet påtalade olägenheten med det i nu förevarande paragraf uppställda förbudet mot alla slags suspensiva och resolutiva villkor i fråga om tomträtts-

upplåtelse. Sedan den föreslagna bestämmelsen om ogulden köpeskilling emellertid fått utgå ur departementsförslaget, kan den fråga som väcktes av lagrådet i samband med 1953 års reform åter sägas ha fått en viss aktualitet. Jag vill därför här anmärka, att jag i likhet med min företrädare i ämbetet (se NJA II 1953 s. 356—357) inte funnit tillräckliga skäl att göra undantag från förbudet mot villkor i det av lagrådet åsyftade hänseendet.

I likhet med lagberedningen anser jag inte tillräckliga skäl förekomma att nu ingå på en allmän omprövning av paragrafens räckvidd i fråga om tomträttshavarens rätt att upplåta sekundära sakrätter i tomträtten.

7 §.

Paragrafen motsvarar 17: 17 i lagberedningens förslag och 15: 7 i jordabalksutredningens. Den korresponderar med 1 § andra stycket i detta kapitel och hänvisar i fråga om överlåtelse av tomträtt m. m. till motsvarande regler beträffande fast egendom.

Gällande rätt. I fråga om avtal varigenom tomträtt överlåts äger enligt 4 kap. 3 § andra stycket NJL vad i 1 kap. 2 § JB är stadgat motsvarande tillämpning. Vad som f. n. gäller om begränsade rättigheter i fast egendom har motsvarande giltighet i fråga om rättighet som upplåts i eller till förmån för tomträtt. I ämnet finns emellertid inte uttryckliga bestämmelser vare sig i NJL eller annorstädes.

Lagberedningen. Beredningen föreslår att balkens bestämmelser om fast egendom i princip skall äga motsvarande tillämpning i fråga om såväl överlåtelse av tomträtt som upplåtelse av rättighet i eller till förmån för tomträtt. Hänvisningen till reglerna om fast egendom skall dock gälla bara om inte annat följer av vad om tomträtt är särskilt stadgat. Angivna modifikation åsyftar bl. a. det i 17: 9 första stycket (motsvarande 13: 9 första stycket i departementsförslaget) upptagna stadgandet att tomträtt inte får uppdelas på särskilda områden av den fastighet vari den upplåtits.

Departementschefen. De av lagberedningen föreslagna bestämmelserna synes ändamålsenliga och har därför i sak oförändrade upptagits i förevarande paragraf. Med hänsyn till de särskilda inskrivningsregler rörande tomträtt, som finns i andra avdelningen av balken, har i departementsförslaget hänvisningsregeln i förtydligande syfte begränsats till att avse första avdelningen.

8 och 9 §§.

Paragraferna är i sakligt hänseende identiska med 4 kap. 7 och 9 §§ NJL, motsvarande 17: 8 och 9 resp. 15: 8 och 9 i förslagen.

10 §.

Paragrafen, som motsvarar 4 kap. 10 § NJL och 17: 10 resp. 15: 10 i förslagen, innehåller bestämmelser om avgäldsperioderna. Beredningens och utredningens förslag innebär ingen ändring i gällande rätt.

Remissyttrandena. I en vid överståthållarämbetets remissyttrande fogad promemoria framhåller *stadskollegiet i Stockholm* att det från stadens synpunkt är synnerligen angeläget att en förkortning av avgäldsperioderna kommer till stånd. Kollegiet framhåller att frågan om en förkortning av perioderna, såvitt avser bostadsbebyggelse, till tio år aktualiserats i samband med tidigare beslutad avgäldshöjning. Vidare påpekas att stadens kammarkontor i ett vid promemorian fogat tjänsteutlåtande — i vilket problemet utförligt diskuterats — hävdat att en generell förkortning av avgäldsperioderna bör ske till fem år. Med hänsyn till att frågan enligt kollegiets mening måste utredas ytterligare, preciseras stadens ståndpunkt emellertid inte mera utförligt.

Departementschefen. Den av stadskollegiet i Stockholm väckta frågan om avgäldsperiodernas längd är uppenbarligen av vital betydelse för såväl det allmänna som för den enskilde tomträttshavaren. Det kan i sammanhanget nämnas att också markpolitiska utredningen ansett att en förkortning av perioderna bör övervägas (SOU 1964: 42 s. 37 och 52). Utredningen synes därvid närmast räkna med en tid av tio år. Denna fråga utgör en viktig del av det problemkomplex som jag antytt i min inledande redogörelse för detta kapitel. Den bör därför lösas i samband med den översyn av tomträttsreglerna som jag där aviserat och inte nu brytas ut ur sitt sammanhang med övriga regler i kapitlet. Frågan tillhör också de spörsmål som för närvarande övervägs av markvärdekommittén. Den nu gällande regeln i fråga om avgäldsperiodernas längd har med hänsyn härtill tillsvidare lämnats orubbad.

11 §.

Till paragrafen har av redaktionella skäl överflyttats viss del av nuvarande 4 kap. 10 § NJL. I övrigt är paragrafen i sak identisk med 4 kap. 11 § NJL och 17: 11 resp. 15: 11 i förslagen.

12 §.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 12 § NJL och behandlar jämkning i avgäldens belopp. I förslagen, som ansluter sig till gällande rätt, upptas paragrafen som 17: 12 resp. 15: 12.

Remissyttrandena. *Sveriges lantmätareförening* anser att innebörden av paragrafens andra stycke är oklar. Det sägs sålunda vara en öppen fråga, om uttrycket »annan särskild omständighet» åsyftar också sådana föränd-

ringar av tomträttsfastigheten som uppkommer till följd av fastighetsbildningsåtgärder av olika slag. Föreningen hänvisar i sammanhanget till vissa av fastighetsbildningskommittén anförda synpunkter i betänkandet med förslag till lag om fastighetsbildning.

Också *lantmäteristyrelsen* tar upp spörsmålet om samspelet mellan tomträtten och fastighetsbildningen. Styrelsen anser att man bör räkna med att fastighet som är föremål för tomträtt kan komma att beröras av omreglerande åtgärder, t. ex. gränsjämkning i syfte att anpassa fastigheten till fastställd tomtindelning, samt att tomträttsfastighet kan komma att ingå i sammanläggning för utvidgning av fastigheten. Enligt styrelsens mening bör man ej heller utesluta möjligheten att tomträttsfastighet delas genom t. ex. avstyckning. Den enklaste utvägen att lösa de samordningsspörsmål som uppstår i dessa fall synes enligt styrelsens uppfattning erbjuda sig om tomträtten uppfattas som en rätt, vilken inte är bunden till det ursprungliga upplåtelseområdet utan avser upplåtelsefastigheten som sådan oavsett de förändringar som denna kan undergå. En sådan uppfattning anses överensstämma bäst med grunderna för tomträttsinstitutet. Styrelsen exemplifierar i sitt yttrande den föreslagna principens verkningar i olika situationer (se s. 52—53 i lantmäteristyrelsens meddelande nr 4: 1964).

Departementschefen. I samband med 1953 års reform föreslog lagrådet att som exempel på förhållanden, som kunde föranleda jämkning i avgäldens belopp, i lagtexten skulle införas uttrycket »ändring i fastighetens område». Föredragande departementschefen yttrade med anledning härav att lagrådet därmed torde ha avsett sådana fall då området för tomträtten minskats genom naturhändelse eller dom i ägotvist — vilka båda omständigheter angetts i lagberedningens motiv till stadgandet — men däremot inte de fall då ett område genom jorddelningsförrättning avskilts från den fastighet vari tomträtten upplåtits. En åtgärd av sistnämnda slag sades lämna tomträtten orubbad. Eftersom det av lagrådet föreslagna uttrycket syntes kunna föra tanken till att även sådana fall åsyftades, ansågs uttrycket mindre lämpligt och yrkandet föranledde i denna del ej ändring i lagberedningens förslag (NJA II 1953 s. 378—379). I samband med behandlingen av 4 kap. 9 § NJL — motsvarande 9 § i detta kapitel — underströk föredragande departementschefen att en delning av fastigheten inte medförde någon uppdelning av tomträtten.

Sistnämnda uttalande synes bygga på den uppfattningen att tomträtten gäller i fastighetens ursprungliga område oavsett de förändringar denna kan komma att undergå (jfr 7: 26 i departementsförslaget). Uttalandet förefaller också vila på den förutsättningen att delning av fastigheten kan ske utan hinder av att den är besvärad av tomträtt. Huruvida denna uppfattning är förenlig med grunderna för 4 kap. 2 § andra stycket och 9 § första

stycket NJL (samma paragrafer i detta kap.) kan ifrågasättas (jfr uttalande av lagberedningen i SOU 1960: 26 s. 207). Lagberedningen har också i 1960 års förslag till följdförfattningar förordat vissa ändringar i bl. a. jorddelningslagen vilka syftar till att hindra att delning kommer till stånd om inte området för tomträtten i anslutning till delningen inskränks till en av de nya fastigheterna. Motsvarande ändringar föreslås i sammanläggningslagen för där avsedda fall. Spörsmålet har — såsom lantmätareföreningen påpekat — också uppmärksammats av fastighetsbildningskommittén. Kommittén har emellertid endast i begränsad omfattning anslutit sig till lagberedningens uppfattning i hithörande frågor och exempelvis inte accepterat de av beredningen förordade reglerna i fråga om delning av fastighet, vari tomträtt upplåtits (SOU 1963: 68 s. 537—538; jfr s. 611—612). Huruvida skälen för kommitténs inställning är hållbara vill jag f. n. inte yttra mig bestämt om. Som tidigare framhållits bereds det av kommittén framlagda lagförslaget f. n. inom departementet. Först sedan denna beredning avslutats är jag beredd att ta slutlig ställning till den nu aktuella samordningsfrågan.

Oavsett om problemet med delning av fastighet som besväras av tomträtt kommer att lösas efter de av lagberedningen förordade riktlinjerna eller i enlighet med den av föredragande departementschefen i samband med 1953 års reform antydda uppfattningen torde några problem i fråga om tillämpningen av förevarande paragraf inte behöva uppstå. I förstnämnda fall kommer nämligen frågan om jämkning av avgälden att få regleras genom sådan överenskommelse som avses med paragrafens första stycke och 21 § i detta kapitel. I det senare fallet kan någon jämkning uppenbarligen inte vara påkallad.

Vid vissa andra typer av lantmäteriförrättningar än sådana som innebär delning av en fastighet torde emellertid tillämpning av andra stycket av denna paragraf kunna komma i fråga. Jag tänker då i första hand på gränsbestämningar men även på omreglerande åtgärder i form av ägoutbyte. En sådan tillämpning skulle stå i överensstämmelse med de principer som ligger till grund för stadgandet i 2 kap. 27 § NJL (jfr 12: 28 i lagberedningens förslag). Antagligen skulle den också motsvara vad som låg bakom lagrådets omnämnda förslag till jämkning i avfattningen av det nu aktuella stadgandet. Det är dock att märka att tillämpning av detta förutsätter att tomträttens värde avsevärt minskas. Såtillvida föreligger också en skillnad i förhållande till 2 kap. 27 § NJL som utrymme inte ges i förevarande paragraf för ett beaktande av fastighetsägarens intresse av en höjning av avgälden i sådana fall, när fastighetens värde i tomträttshavarens 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.

13—17 §§.

Paragraferna motsvarar 4 kap. 13—17 §§ NJL med undantag för att ordet »tomträttsprotokollet» i 15 och 16 §§ ersatts med »tomträttsboken» och hänvisningen i 15 § till 2 kap. 38 § NJL ersatts med en hänvisning till 8: 38 i balken. Denna hänvisning har ansetts kunna göras trots att förslag till regler i 8 kap. framläggs först i ett något senare skede. I beredningens och utredningens förslag ingår motsvarande paragrafer som 17: 13—17 resp. 15: 13—17. Vissa redaktionella jämkningar har dock skett i förhållande till dessa förslag.

18 §.

Denna paragraf motsvarar 17: 18 i lagberedningens förslag och 15: 18 i jordabalksutredningens. Den motsvarar 4 kap. 18 § och 26 § andra stycket NJL ävensom 14 § första stycket lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Vidtagna ändringar är av formell karaktär.

19 §.

Paragrafen motsvarar 4 kap. 19 § NJL och 17: 19 resp. 15: 19 i förslagen. I departementsförslaget har i förtydligande syfte angetts att inskrivningar i tomträtten blir utan verkan, när denna upphör.

20 §.

Paragrafen motsvarar utan annat än terminologiska jämkningar 4 kap. 20 § NJL och 17: 20 resp. 15: 20 i förslagen.

21 §.

Denna paragraf motsvarar 17: 21 i lagberedningens förslag och 15: 21 i jordabalksutredningens. Den upptar med vissa jämkningar bestämmelserna i 4 kap. 21 § NJL, vilka rör avtal om ändringar i och tillägg till tomträttsupplåtelse.

Gällande rätt. I 4 kap. 21 § första stycket NJL behandlas frågan under vilka omständigheter ett s. k. ändringsavtal är bindande mot den som har rättighet i tomträtten. Med ändringsavtal avses avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller i de föreskrifter som eljest skall gälla angående tomträttens utövning eller i fråga om avgäldsperioder, jämkning i avgäldens belopp, upplåtelsetiden, uppsägning eller lösenskyldighet. Lagrummet föreskriver att ett ändringsavtal inte är gällande mot innehavare av rättighet i tomträtten, om det inte inskrivits. Regeln ansluter sig till stadgandet i 13 § andra stycket lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Sistnämnda

stadgande innebär att inskrivning av ändringsavtal inte får beviljas med mindre medgivande föreligger från vissa rättighetshavare eller avtalet är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att det f. n. inte möter något hinder att behandla en ansökan om inskrivning av ändringsavtal, fastän erforderliga medgivanden från berörda rättighetshavare inte föreligger. Ansökan skall då förklaras vilande (8 § lagen om inskrivning av tomträtt etc.). I ett dylikt läge grundar ansökan inte någon företrädesrätt i förhållande till rättighetshavare i tomträtten. Sådan verkan inträder först när inskrivning beviljats. Beredningen påpekar att ett resultat som stämmer överens med nuvarande reglering kan nås också genom en ordning enligt vilken de erforderliga medgivandena utgör en förutsättning för att ansökan skall tas upp till prövning. Prioriteten kommer då, liksom i andra motsvarande fall, att räknas från ansökan. En ändring i enlighet med denna tankegång är enligt beredningens mening önskvärd. Som ett ytterligare skäl för en ändring åberopas att hinder mot att bevilja inskrivning kan möta på grund av annan omständighet som i andra fall enligt lag inte utgör hinder för att ta upp en ansökan. En vilandeförklaring bör i sådana fall inte fördröja inträdet av prioritetsverkan mot andra rättsägare i tomträtten. På nu anförda skäl har beredningen föreslagit den ändringen i lagrummets första stycke att rättsverkan mot rättighetshavare i tomträtten inte skall vara beroende av att inskrivning ägt rum utan av att ansökan därom gjorts. I 29 kap. 7 § andra stycket (motsvarande 21: 7 andra stycket i departementsförslaget) har beredningen infört en regel om att ansökan om inskrivning av ändringsavtal inte får tas upp, om inte berörda rättighetshavare medgivit åtgärden eller avtalet är väsentligen utan betydelse för deras säkerhet. — När det gäller ändringsavtal som går ut på att det område tomträtten avser skall utvidgas eller inskränkas erinrar beredningen om att reglerna rörande tomträttens objekt är tvingande (13: 2 andra stycket och 13: 9 i departementsförslaget). Härav anses följa att avtal om ändring av objektet för tomträttsupplåtelsen förutsätter en motsvarande ändring av fastighetsindelningen. Beredningen har ansett det motiverat att i denna paragraf erinra om de speciella villkor som således måste iakttas vid ändring av angett slag. Denna erinran har beredningen fogat till paragrafens första stycke. Kompletteringen sägs inte innebära något sakligt avsteg från vad som redan f. n. gäller. — I paragrafens andra stycke föreslår beredningen den jämkningen i förhållande till nuvarande lydelse att efter ordet »gälle» tillfogas orden »i övrigt».

Departementschefen. Förevarande paragraf anger förutsättningarna för att ett avtal om ändring av innehållet i en tomträttsupplåtelse skall gälla mot rättighetshavare i tomträtten. F. n. krävs härför att inskrivning av ändringsavtalet beviljats (4 kap. 21 § första stycket NJL). Inskrivning får i

princip inte ske utan att inteckningshavare medgett åtgärden (13 § andra stycket lagen om inskrivning av tomträtt etc.).

Det kan synas inkonsekvent att inträdet av ändringsavtalets rättsverkan mot rättighetshavare sålunda är knutet till beviljandet av inskrivningen och inte till tidpunkten för ansökan om åtgärden. Denna senare tidpunkt brukar ju annars vara avgörande i prioritetshänseende. Beredningen föreslår därför den ändringen i förhållande till gällande rätt att bundenheten för rättighetshavarna skall inträda redan i och med att inskrivning av ändringsavtalet söks. I anslutning härtill föreslår beredningen i 29: 7 andra stycket en regel av innebörd att ansökan om inskrivning inte får tas upp förrän vederbörliga medgivanden föreligger.

Jag har i princip ej något att invända mot beredningens förslag att ändringsavtal skall vara bindande för rättighetshavare redan i och med att inskrivning av avtalet söks. Den av beredningen förordade lösningen är emellertid förenad med vissa nackdelar från en annan synpunkt. Förslaget innebär nämligen att sökanden avskärs från möjligheten att få ansökan om inskrivning av ändringsavtalet förklarad vilande, när nödvändiga medgivanden från rättighetshavare ännu inte hunnit införskaffas. Vilandeförklaringen har i ett sådant läge den viktiga betydelsen att medgivanden inte behöver föreligga från rättighetshavare som söker inskrivning senare. Med beredningens förslag löper sökanden risken att nya inskrivningar av rättigheter kommer till under den tid då han är i färd med att inhämta medgivanden från sådana rättighetshavare som redan sökt inskrivning. Det nu sagda kan tänkas få särskild betydelse, om sökanden önskar åberopa sig på regeln att medgivande från rättighetshavare inte behövs, när ändringsavtalet är utan betydelse för dennes säkerhet. En tillämpning av denna regel kan exempelvis fordra kompletterande utredning. Sökanden kan i sådant fall ha behov av att få en vilandeförklaring till stånd, medan utredningen framskaffas.

På grund av vad nu anförts har jag i departementsförslaget valt en något annan lösning än den av beredningen föreslagna. Jag föreslår att ändringsavtal skall gälla mot rättighetshavare i tomträtten endast om inskrivning är beviljad eller ansökan därom förklarats vilande på annan grund än att vederbörliga medgivanden från rättighetshavare inte föreligger.

22 §.

Paragrafen motsvarar 17: 22 i lagberedningens förslag och 15: 22 i jordabalksutredningens samt 4 kap. 22 § NJL.

23 §.

Paragrafen motsvarar 4 kap 24 § NJL och 17: 23 resp. 15: 23 i förslagen.

24 §.

Paragrafen motsvarar 17: 24 i lagberedningens förslag och 15: 24 i jordabalksutredningens. Med undantag av ett par terminologiska jämkningar är paragrafen identisk med 4 kap. 25 § NJL.

25 §.

Paragrafen är i sak identisk med 17: 25 i lagberedningens förslag och 15: 25 i jordabalksutredningens. Den motsvarar bl. a. 4 kap. 26 § första stycket NJL.

Departementschefen. I enlighet med lagberedningens förslag har den i paragrafen avsedda anmälningsskyldigheten hänförts till tidpunkten för väckande av talan resp. doms eller besluts lagakraftvinnande. I samband härmed har det ansetts lämpligt att hit överflytta stadgandet om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att göra anteckning i tomträttsboken (jfr 14 § första stycket lagen om inskrivning av tomträtt etc.).

26 §.

Paragrafen är i sak identisk med 17: 26 i lagberedningens förslag och 15: 26 i jordabalksutredningens. Den motsvarar, såvitt angår andra och tredje styckena, 4 kap. 27 § NJL.

Gällande rätt. Inteckning för fordran i tomträtt har f. n. förmånsrätt framför fordran för vilken tomträtten blivit utmätt. Tomträtten betraktas nämligen i detta fall som lös egendom (jfr 17 kap. 6 och 8 §§ HB). En konsekvens av denna ståndpunkt är den i 5 § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt upptagna regeln att inteckning för fordran ej må äga rum i tomträtt som utmätts före den dag inteckningen söks eller samma dag ansökningen görs. Vad åter angår nyttjanderätt och servitut har sådan rättighet, om inteckning därför sökts i tomträtten före eller samma dag utmätningen sker, i fråga om sitt bestånd företräde framför utmätningssökandens fordran, såvida inte denna skall utgå ur tomträtten med bättre förmånsrätt än utmätning medför (6 § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt). Något förbud mot inskrivning av dessa rättigheter i utmätt tomträtt har ej stadgats.

Lagberedningen. Beredningen påpekar att om tomträtt, såvitt avser den förmånsrätt som tillkommer inteckning för fordran, vore likställd med fast egendom, skulle inteckning för fordran i tomträtten medföra företräde framför utmätning endast i det fall att inteckning söks före den dag utmätningen äger rum (17 kap. 9 § 3 mom. HB). Stadgandet i 5 § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt skulle därmed inte ha någon funktion att fylla. Enligt beredningen hänför sig skälen till att tomträtt i detta hän-

seende f. n. behandlas som lös och inte som fast egendom väsentligen till det förhållandet att andel i tomträtt inte får intecknas, medan motsatsen gäller andel i fast egendom. Denna skillnad föreslås emellertid nu skola upphöra. Det spörsmål som nu föreligger endast beträffande tomträtt, när ett betalningsanspråk på grund av utmätning görs gällande i en andel av tomträtten, kommer alltså, säger beredningen, att äga sin motsvarighet i fråga om fast egendom, och det ligger i sakens natur att lösningen för båda dessa fall måste bli densamma. Hithörande frågeställningar och den reglering dessa bör få behandlar beredningen i samband med sina förslag till vissa ändringar i HB och UL. Vad angår företrädet mellan utmätning och sådana begränsade sakrätter, vilka inte innefattar betalningsanspråk i tomträtten, sägs stadgandet i 6 § lagen om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt till sitt innehåll motsvara vad som nu får anses gälla i fråga om fast egendom. I detta ämne har beredningen upptagit bestämmelser i sitt förslag till lag om ändring i HB. Beredningen förordar med hänsyn till det anförda att också i fråga om förmånsrätt för fordran de med avseende på fast egendom meddelade bestämmelserna skall få motsvarande tillämpning när objektet är tomträtt. Stadgande härom har upptagits såsom ett första stycke i denna paragraf. En konsekvens av denna ståndpunkt anses vara att de nuvarande föreskrifterna i 17 kap. 6 § andra stycket HB blir helt obehövliga. Enligt beredningens förslag till lag om ändring i HB skall nämnda föreskrifter därför utgå. Andra stycket i paragrafen upptar med viss redaktionell omarbetning och förenkling innehållet i 4 kap. 27 § första stycket NJL, medan tredje stycket utan ändring återger bestämmelsen i samma paragrafs andra stycke.

Departementschefen. Lagberedningens förslag att, såvitt avser förmånsrätt för fordran, helt likställa tomträtt med fast egendom bör enligt min mening godtas. Också i övrigt synes paragrafen kunna utformas i enlighet med beredningens förslag. Det torde inte vara absolut nödvändigt att nu ta ställning till hur reglerna om förmånsrätt i och för sig skall vara utformade. Bland lagberedningens nuvarande arbetsuppgifter ingår att reformera reglerna om förmånsrätt i 17 kap. HB.

16 KAP.

Hävd till fast egendom

Förevarande kapitel, som motsvarar 23 kap. i beredningens förslag och det med detta kapitel helt överensstämmande 20 kap. i utredningens förslag, innehåller i departementsförslaget endast två paragrafer. I 1 § upptas bestämmelser om två former av hävd till fast egendom. Den ena formen kännetecknas av att hävd inträder oberoende av god tro och hävdetiden utgör tjugo år (första stycket), medan den andra förutsätter god tro hos förvärvaren men å andra sidan kräver kortare hävdetid, nämligen tio år (andra stycket). Hävdetiden skall i båda fallen räknas från tidpunkten för innehavarens lagfart. I 2 § ges vissa bestämmelser angående hävdeinstitutets förhållande till särskilda preklusionsbestämmelser. Bortsett från en redaktionell omarbetning av lagtexten följer departementsförslaget helt beredningens förslag.

Gällande bestämmelser om hävd till fast egendom finns företrädesvis i 1881 års förordning om tjuguårig hävd. Enligt förordningens huvudstadgande (1 §) inträder hävd om någon i god tro förvärvat fast egendom och efter vunnen lagfart besuttit egendomen såsom ägare utan avbrott under tjugo år. För det fall att fastigheten under hävdeperioden innehafts av flera personer efter varandra gäller en särskild regel.

Medan den tjugoåriga hävden alltjämt är ett livskraftigt rättsinstitut, är urminnes hävd en relikt från ett äldre skede och numera av föga praktisk betydelse. Bestämmelser om urminnes hävd är upptagna i 15 kap. JB. Enligt 1 § i kapitlet föreligger urminnes hävd, »där man någon fast egendom eller rättighet i så lång tid okvald och ohindrad besuttit, nyttjat och brukat haver, att ingen minnes, eller av sanna sago vet, huru hans förfäder, eller fångesmän först därtill komne äro». Urminnes hävd verkar enligt en åsikt, som numera vunnit allmän anslutning, bara som en presumtion om den lagliga uppkomsten av en rättighet. Den utesluter inte motbevisning om att den hävdande härleder sin rätt från någon på vilken denna rätt olagligen övergått.

Från principiell synpunkt är det eftersträvansvärt att den som under längre tid med äganderättsanspråk oklandrat innehaft fast egendom obetingat skall kunna betraktas som rättmätig innehavare av egendomen. I detta syfte har efter hand tillkommit skilda bestämmelser på civilrättens område, vilka utmärks av att rätten till talan på grund av brist i förvärv går förlorad efter viss tid. I vissa fall innefattas redan i de stadganden som kan medföra ogiltighet av ett äganderättsförvärv även bestämmelser om

preklusion av rätt till talan i fråga om en sådan ogiltighetsgrund. Bestämmelser av denna innebörd förekommer i fråga om makes samtycke till avhändelse av fast egendom i 6 kap. 4 § GB, beträffande samtycke av delägare i dödsbo till att boutredningsman överlåter fast egendom i 19 kap. 13 § ÄB, angående förvärv, som skett i strid mot 1965 års jordförvärvslag i 9 § denna lag samt i fråga om rättshandlings ogiltighet i vissa fall i 28 § andra stycket avtalslagen. Genom bestämmelser av denna art har betydelsen av ett allmänt hävdeinstitut väsentligt begränsats. Enligt beredningens bedömande måste dock alltjämt behov anses föreligga av ett sådant rättsinstitut.

I detta sammanhang bör hävdereglernas förhållande till vissa andra rättsinstitut i jordabalken något belysas. Beträffande först bestämmelserna i 17 kap. om företräde på grund av inskrivning bygger dessa på grundprincipen att tidigare inskrivning av ett giltigt förvärv ger företräde framför annat likaledes giltigt konkurrerande förvärv. Eftersom även hävden förutsätter inskrivning saknas utrymme för tillämpning av hävdeinstitutet i sådana fall då grundregeln i 17 kap. om inskrivningens prioritetsverkan är tillämplig. Ond tro hos den förvärvare, som gör anspråk på prioritet på grund av inskrivning, kan emellertid föranleda att dennes förvärv får vika. Eftersom en invändning om ond tro kan mötas med påstående om hävd för innehavaren har hävdeinstitutet således i vissa fall betydelse även inom tillämpningsområdet för 17 kap.

Hävdeinstitutets förhållande till reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 18 kap. är något mera komplicerat. För det första må framhållas att hävd som förvärvsgrund får betydelse i sådana fall när godtrosskydd inte inträder. Detta kan bero på att god tro ej föreligger, att överlåtaren vann lagfart först efter det att förvärvet ägde rum eller att bristen hänför sig till innehavarens eget förvärv. Hävden får dessutom särskild betydelse med hänsyn till den i 18 kap. förekommande regeln om rätt till ersättning av staten för rätte ägaren, när denne får vika till förmån för tredje man. Någon sådan ersättningsrätt föreligger nämligen inte när rätte ägarens anspråk på egendomen gått förlorat redan på grund av hävdereglerna. Hävden avskär således även rätte ägarens rätt till ersättning.

Kapitlet äger på grund av bestämmelsen i 13: 7 tillämpning även på tomträtt, men endast i fråga om förvärv genom tomträttens övergång till ny innehavare. Den till vilken tomträtt upplåtes kan däremot inte vinna trygghet i sitt förvärv genom hävd.

1 §.

Paragrafen motsvarar 23: 1 och 2 resp. 20: 1 och 2 i förslagen.

Lagberedningen. Beredningen behandlar till en början den i äldre lagstiftningssammanhang uppmärksammade frågan om offentlig egendom bör kunna vara föremål för hävd. Enligt beredningens mening stämmer det

bäst överens med hävdens syfte att undanröja ovisshet om rättsläget och därigenom skapa trygghet i äganderättsförhållanden att låta hävden omfatta även egendom, som tillhör kronan eller annat allmänt rättssubjekt.

Betydelsen av *lagfart och besittning,* är en ofta diskuterad fråga i hävdesammanhang. I 1 § 1881 års förordning har hithörande rekvisit uttryckts så, att den hävdande skall ha åtkommit egendomen och efter vunnen lagfart såsom ägare besuttit denna. Beredningen finner att kravet på åtkomst inte har någon självständig betydelse vid sidan av lagfartsvillkoret och låter följaktligen ifrågavarande krav utgå. För att lagfart skall kunna tilläggas betydelse såsom grundläggande för hävd måste, fortsätter beredningen, uppställas den fordran att lagfart och hävd avser samma egendom eller med andra ord att identitet föreligger mellan den egendom som utgör föremål för lagfart och den som frånhänts rätte ägaren. I annat fall skulle lagfarten inte kunna tjäna rätte ägaren till upplysning om det angrepp på hans äganderätt som inletts genom denna. Enligt beredningen underlättar den specialisering som de nya fastighetsböckerna erhållit i hög grad fastställandet av identiteten mellan lagfarten och det område på marken som åsyftas därmed.

Anförda identitetsspörsmål är emellertid enligt beredningens uppfattning — i motsats till den åsikt som uttalats i 1909 års jordabalksbetänkande — inte i och för sig avgörande för frågan om ett krav på den hävdandes besittning av egendomen skall upprätthållas eller ej. Det sägs vara av väsentlig betydelse för hävdeinstitutet att den hävdande utåt framträder som ägare och utövar en ägares befogenheter i fråga om egendomen. Besittningen påstås vara det mest påtagliga beviset för den hävdandes anspråk på äganderätt till egendomen. Beredningen har därför ansett sig böra bibehålla besittningskravet med någon jämkning av ordalagen. Att kravet på besittning inte får fattas alltför bokstavligt sägs överensstämma med rådande rättstillämpning. Den hävdandes ställning torde närmast kunna karakteriseras som att han innehar fastigheten med äganderättsanspråk. I beredningens förslag har ordet besittning ansetts kunna utbytas mot ordet innehav.

Med hänsyn till den betydelse som sålunda tillkommer besittningen kan enligt beredningen ifrågasättas, huruvida kravet på lagfart under alla förhållanden bör upprätthållas. Hävd skulle åtminstone i vissa situationer kunna grundas omedelbart på den hävdandes innehav av egendomen med äganderättsanspråk. En sådan form av hävd skulle kunna sägas utgöra en motsvarighet till nuvarande urminnes hävd. Beredningen avvisar dock omedelbart tanken på att i den nya jordabalken ta upp en dylik form för hävd såvitt avser hel fastighet, andel i fastighet eller sådan del av fastighet som ingått i sammanläggning.

Däremot, säger beredningen, kan man möjligen diskutera om något institut som svarar mot urminnes hävd bör vad angår fastighetsgräns upptas i en ny balk. I fråga om tillämpningen av urminnes hävd i gränstvister innehåller

väl 15 kap. JB inte någon uttrycklig bestämmelse. Av förarbetena sägs emellertid framgå att urminnes hävd skall kunna åberopas också i sådana tvister. Denna ståndpunkt har även intagits i rättspraxis såsom framgår av ett flertal rättsfall. Beredningen erinrar om att beträffande gränser, som ej blivit fastställda, skall enligt dess förslag (se 1: 4) liksom enligt gällande rätt hänsyn tas till de av ålder bestående förhållandena. Vad angår gränser, som blivit fastställda, skall i överensstämmelse med 1932 års lagstiftning om äldre ägogränser den sträckning gälla, som utmärkts på marken (se 1: 3). Av särskilt intresse i detta sammanhang sägs de bestämmelser om gränshävd vara som upptagits i 1: 5 andra stycket av beredningens förslag. Med hänvisning till de nämnda bestämmelserna i 1 kap. av jordabalksförslaget finner beredningen inte skäl att — inom ramen för ett allmänt hävdeinstitut — beträffande fastighetsgräns uppta något institut motsvarande urminnes hävd.

Sammanfattningsvis anser beredningen att både lagfart och besittning bör upprätthållas såsom förutsättningar för hävd samt att tillräckliga skäl inte föreligger för att i stället för gällande regler om urminnes hävd införa ett särskilt hävdeinstitut oberoende av lagfart.

I fortsättningen behandlar beredningen *betydelsen av god tro* och diskuterar först frågan med hänsyn till universalfången. För närvarande är dessa fång beträffande god tro som förutsättning för hävd likställda med avtalsförvärv. Denna ståndpunkt innefattar en avvikelse från vad som i allmänhet gäller i fråga om god tro vid förvärv av fast egendom (se t. ex. 25 kap. 7 § andra stycket ÄB samt 38 § KL). Huvudmotivet till denna avvikelse torde — säger beredningen — vara att med de uppställda hävdeförutsättningarna hävd annars inte skulle kunna vinnas vid sådana förvärv. Från principiell synpunkt torde visserligen inte föreligga skäl att i godtroshänseende tillerkänna universalfången samma ställning som avtalsförvärven. Även enligt beredningens mening bör emellertid universalfången kunna utgöra utgångspunkt för hävd. Detta syfte kan enligt beredningen vinnas därigenom att kravet på god tro under vissa förutsättningar helt efterges. Oberoende av förvärvets natur och de förhållanden varunder det ägt rum skulle alltså hävden kunna erhålla preklusiv verkan. Med en sådan regel skulle också vissa andra förvärv, som nu är uteslutna från hävd med hänsyn till kravet på god tro, kunna inordnas under hävden. Att hävden skulle kunna helt frigöras från kravet på god tro är en ståndpunkt som inte saknat företrädare i tidigare lagstiftningsarbete. Sedan beredningen redovisat vad som härvidlag förekommit (SOU 1960: 25 s. 504), uttalas, att mot en dylik anordning visserligen kan göras gällande att man därmed skulle komma att skydda även förvärv, som skett med vetskap från förvärvarens sida om förvärvets lagstridighet. Denna invändning anses dock inte i och för sig böra tillläggas avgörande betydelse. Om sådan vetskap förelegat eller ej måste,

särskilt i fråga om förvärv som ligger långt tillbaka i tiden, i regel undandra sig säkert bedömande.

Av det förhållandet att hävd oberoende av god tro tas upp i lagstiftningen följer uppenbarligen inte, fortsätter beredningen, att denna form skulle utgöra den enda som bör stå till buds. Beredningen anser naturligt att rättsreglerna på området till skydd för den redbara omsättningen i en eller annan form förknippas med krav på god tro. Hävdetiden bör i sådana fall kunna göras väsentligt kortare.

Ett särskilt spörsmål är om god tro måste föreligga under hela hävdetiden eller om det är tillräckligt att god tro föreligger vid förvärvet. Med hänsyn till att godtroshävden föreslås gälla endast i fråga om singularfång ansluter sig beredningen till den ståndpunkt som 1881 års förordning intar. Detta innebär att den redlige förvärvaren skall kunna med rättslig verkan åberopa den goda tro som förelåg hos honom vid förvärvet.

Om man inte uppställer krav på god tro under hela hävdetiden, inställer sig emellertid spörsmålet vilket rättsläge som inträder, när fastigheten avyttras under hävdetiden. Enligt beredningens mening bör skillnad i sådana fall göras mellan det fall att god tro förelegat hos den förste lagfarne förvärvaren och sådana fall då väl ej denne men någon senare förvärvare varit i god tro I det första fallet skulle förste förvärvaren, om han behållit fastigheten under hela hävdetiden, ha varit skyddad även om hans goda tro övergått i ond tro. Enligt beredningen synes då ej heller den omständigheten, att han avyttrar fastigheten, böra leda till ändring i det rättsläge som det i god tro skedda förvärvet en gång medfört. En annan fråga är, vilken betydelse som bör tilläggas den omständigheten att inte den förste men den senare innehavaren varit i god tro. I allmänhet torde bristen i god tro hänföra sig till den förste förvärvaren, medan senare förvärvare i praktiken så gott som undantagslöst kan åberopa god tro. Med hänsyn härtill anser beredningen det riktigast, att de nu åsyftade fallen hänförs till sådana där hävd kan vinnas oberoende av god tro efter längre hävdetid. Självfallet utgör den omständigheten att en senare innehavare inte får åberopa sin företrädares förvärv ej hinder för att hans eget förvärv kan bilda utgångspunkt för hävd, när han själv är i god tro. Från hävdesynpunkt är det då han som blir egendomens förste innehavare.

Beredningen kommer härefter in på frågan om *hävdetiden och dess beräkning*. Utgångspunkten för hävdetiden bör, säger beredningen, liksom i gällande rätt vara den för innehavaren eller, om flera under hävdetiden innehaft egendomen, den för förste innehavaren meddelade lagfarten. Hävdetidens längd är beroende av en avvägning mellan två motstående intressen. Å ena sidan krävs för den allmänna tilltron till rättsordningen att den enskildes rätt inte lättvindigt offras till förmån för ett orättmätigt besittningstagande av egendomen. Å andra sidan ligger det i öppen dag att den inträdda ovissheten om rättsläget inte kan få kvarstå under hur

lång tid som helst. Enligt beredningens åsikt ligger det inte någon inkonsekvens i att ett förvärv som skett i god tro tillerkänns en mera gynnad ställning än ett förvärv, där denna förutsättning saknas. Eftersom beredningen tänker sig två former av hävd, den ena anslutande sig till god tro hos förste förvärvaren och den andra oberoende av god tro hos denne eller senare förvärvare räknar beredningen därför med två olika hävdetider. För fall av god tro anses hävdetiden kunna begränsas till tio år. Vid bedömande av hävdetidens längd för sådana fall då krav på god tro inte uppställs beaktar beredningen att till den längre hävdetiden skulle komma att hänföras såväl alla universalfång som samtliga avtalsförvärv, där enligt gällande lag hävd är oberoende av god tro hos förste förvärvaren. Det synes enligt beredningen angeläget att den ställning som dessa förvärv nu intar inte i något fall försämras. Med hänsyn härtill och då det ej heller i övrigt numera finns skäl för en längre hävdetid än tjugo år, har beredningen stannat för att föreslå en hävdetid av denna längd.

I beredningens förslag till lagtext behandlas den form av hävd, som för sin tillämpning är oberoende av god tro i 1 §, medan 2 § ger regler om sådan hävd som förutsätter god tro. Av 1 § första stycket framgår att en betingelse för hävd i detta fall är att innehavaren erhållit lagfart och att han, sedan lagfart meddelats, innehaft egendomen med äganderättsanspråk under tjugo år i följd utan att talan å förvärvet väckts mot honom. Enligt 1 § andra stycket skall vad som sålunda gäller om innehavaren, därest denne ensam under hävdetiden varit ägare, även tillämpas därest egendomen med äganderättsanspråk innehafts av två eller flera efter varandra, sedan lagfart meddelats på den förstes förvärv. I 2 § första stycket behandlas den situationen att någon på grund av överlåtelse i god tro förvärvat egendomen och under hävdetiden ensam innehaft denna. Som förut framhållits gäller detta fall bara singularfång. Hävdetiden är tio år. I 2 § andra stycket avhandlas den situationen att egendomen under hävdetiden innehas av två eller flera efter varandra. Även i detta fall gäller att den förste, som erhållit lagfart, vid överlåtelsen skall ha förvärvat egendomen i god tro. Vad angår den eller de andra innehavarna är däremot inte nödvändigt att dessas förvärv sker efter överlåtelse och ej heller att förvärvet ägt rum i god tro.

Den talan varigenom rätte ägaren gör gällande sitt äganderättsanspråk betecknas i 1 § 1881 års förordning som klander. Enligt beredningens mening torde det bäst överensstämma med hävdens uppgift att även överlåtares anspråk mot medkontrahenten är underkastat reglerna om hävd. Till följd härav har beredningen i stället för »klander» använt uttrycket »talan».

Departementschefen. Såsom framgått av mina uttalanden vid kapitelrubriken har ett hävdeinstitut sin betydelse även i ett rättssystem vilket -- såsom är fallet med den nya jordbalken — tillerkänner inskrivningen materiell

rättsverkan. Beredningens förslag till hävderegler har inte mött någon erinran under remissbehandlingen och de har i sak oförändrade upptagits i jordabalksförslaget.

I klarhetens intresse skall jag här något belysa universalfångens ställning inom hävdeinstitutet. Beträffande hävd oberoende av god tro är universalfånget helt jämställt med varje annat förvärv. I fråga om godtroshävd kan däremot ett universalfång inte tjäna som utgångspunkt vid hävdetidens beräkning. Detta innebär emellertid inte att universalfång aldrig skulle få betydelse i godtrosfallet. Om nämligen ett sådant fång härleder sig från ett överlåtelseförvärv i god tro får den tid under vilken den senare förvärvaren innehaft fastigheten inräknas i hävdetiden.

Förutsättningarna för de båda formerna av hävd är i flertalet hänseenden desamma. Skiljaktigheterna hänför sig endast till hävdetidens längd och till kravet vid godtroshävd på att förvärvet — eller vid fall av flera innehavare det första förvärvet — skall ha skett genom överlåtelse i god tro. Med hänsyn till denna långtgående överensstämmelse mellan de båda formerna har jag funnit det vara från redaktionell synpunkt fördelaktigt att sammanföra reglerna i en paragraf.

2 §.

Paragrafen motsvarar 23: 3 resp. 20: 3 i förslagen.

Lagberedningen. Beredningen påpekar att det inom civilrätten förekommer vissa bestämmelser med preklusiva påföljder, vilka inte står i samklang med ett allmänt hävdeinstitut. Enligt beredningen är det tydligt att sådana bestämmelser inte bör minska det skydd för anspråk från rätte ägaren som hävdeinstitutet avser att ge. I överensstämmelse härmed har beredningen ansett lämpligt att föreslå en regel att vad som i särskilda preklusiva bestämmelser är stadgat om tid för väckande av talan om bättre rätt till fast egendom skall äga tillämpning bara om därigenom frihet från rätte ägarens anspråk på egendomen vinns tidigare än enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Beträffande den till arvsrätten hörande frågan om dödförklarad persons rätt att, när han befinnes vara vid liv, återfordra sin egendom, har lagstiftningen intagit den ståndpunkten att sådan rätt kvarstår oberoende av om den som erhållit egendomen skulle kunna åberopa hävd till stöd för sitt förvärv (25 kap. 7 § ÄB). Beredningen har funnit det motiverat att i andra stycket av paragrafen lämna en uttrycklig erinran om detta stadgande.

Departementschefen. Förevarande lagrum har upptagits i departementsförslaget i enlighet med beredningens förslag.

17 KAP.

Företräde på grund av inskrivning

Förevarande kapitel motsvarar 24 kap. i lagberedningens förslag och 21 kap. i jordabalksutredningens. Det senare förslaget ansluter i denna del mycket nära till beredningens förslag.

Beredningen har här sammanfört regler, som har det gemensamt att de behandlar frågan om företräde på grund av inskrivning mellan två eller flera konkurrerande förvärv till samma fasta egendom. Reglerna anger vilken betydelse i konkurrensen mellan förvärven som skall tillmätas det förhållandet att inskrivning sökts för ett förvärv men inte för ett annat eller att inskrivning sökts tidigare för ett förvärv än för ett annat. Kapitlets bestämmelser har den allmänna innebörden att företrädesordningen mellan förvärv bestäms av tidpunkten när inskrivning söks för förvärven oberoende av i vilken ordning de tillkommit. Inskrivningens rättsbildande betydelse kommer till synes särskilt i de fall när inskrivning först söks för det senare av två konkurrerande förvärv.

För förståelsen av innehållet i kapitlet och de principer som ligger till grund för uppbyggnaden av dess regelsystem är det av betydelse att klarlägga i vilka fall en fråga om företräde mellan förvärv uppkommer enligt beredningens förslag samt vad det innebär att ett förvärv sägs ha företräde framför ett annat förvärv. Saken torde kunna åskådliggöras bäst genom några exempel.

Ett huvudfall av företräde mellan förvärv uppkommer, om en fastighetsägare överlåter sin fastighet först till en person och sedan till en annan — en situation som brukar betecknas tvesalu. Konkurrensen mellan de två förvärven kan inte få någon annan lösning, såvitt angår rätten till fastigheten, än att det ena förvärvet måste helt utesluta det andra. Det segrande förvärvet sägs äga företräde framför det andra förvärvet. Företrädet kommer att innebära att den förvärvare, som får stå tillbaka för den andre, inte kan göra någon rätt gällande till fastigheten. Ett med tvesalu likartat fall av företräde mellan förvärv kan uppstå, om fastighetsägaren först upplåter exempelvis en nyttjanderätt och sedan överlåter egendomen utan att göra förbehåll om nyttjanderätten. Om denna konkurrenssituation löses på det sättet att överlåtelsen ges företräde, kan nyttjanderätten ej alls göras gällande. Även i detta fall bortfaller således det ena förvärvet helt. Med tvesalu bör också jämföras det fallet att en fastighetsägare upplåter två nyttjanderätter till samma fastighet, vilka inte kan utövas samtidigt, såsom exempel-

vis uthyrning till två av en och samma bostadslägenhet. Så länge den av nyttjanderätterna som vinner företräde består, kan den andra ej alls utövas.

Det sist anförda exemplet kan ändras därhän att rättigheterna delvis kan utövas vid sidan av varandra, såsom när två nyttjanderätter avser arrende och arrendeställena endast delvis sammanfaller. En fråga om företräde uppkommer också i detta fall men innebörden av företrädesrätten blir något annorlunda. Båda förvärven kan nämligen bestå. Den ena rättigheten kan dock utövas bara i begränsad utsträckning, nämligen i den mån det kan ske utan att den företrädesberättigade rättighetshavaren lider intrång i sin utövning. En liknande situation kan uppkomma, om de konkurrerande förvärven utgörs av en nyttjanderätt och en äganderättsöverlåtelse samt rättigheten ges företräde. Också i detta fall blir båda förvärven bestående men den som förvärvat fastigheten får finna sig i att hans dispositionsmöjligheter över denna begränsas i den utsträckning som blir följden av att nyttjanderättshavaren utövar sina befogenheter.

Om två rättigheter kan utövas helt oberoende av varandra, exempelvis två servitut som avser rätt till jakt på skilda områden av en fastighet, uppstår över huvud taget inte någon konkurrens mellan rättigheterna i den mening som förut diskuterats. Var och en av servitutshavarna kan ju utöva sin jakträtt utan att göra intrång i den andres rätt. Detta innebär emellertid inte att det skulle sakna varje betydelse att tala om en rätt till företräde för den ene servitutshavaren i förhållande till den andre. Frågan om företrädet mellan rättigheter har nämligen även en annan sida än möjligheten att utöva den ena rättigheten utan intrång från den andra. Jag syftar på företrädets betydelse vid exekutiv auktion och andra liknande förrättningar. Företrädet ger här upphov till en turordning mellan rättigheterna som kan vara av avgörande betydelse för rättighetshavarnas ställning. Beredningen uttrycker saken så att företrädet innebär en ordning i vilken rättighetshavarna har att vid myndighet bevaka sina anspråk.

Det förhållandet att företrädet såvitt avser begränsade sakrätter ger upphov till en turordning har särskild betydelse i fråga om panträttsupplåtelser, eftersom i panträttens natur ligger att det ej alls är fråga om en utövning som kan lida intrång av att annan rättighet också utövas. Vid konkurrens mellan flera panträttsupplåtelser inbördes eller mellan en panträttsupplåtelse och en nyttjanderätt innebär företrädet därför alltid enbart en turordning i vilken rättighetshavarna har att bevaka sina anspråk hos myndighet.

För fullständighetens skull må slutligen framhållas att konkurrensen mellan panträttsupplåtelse och äganderättsöverlåtelse ger upphov till en företrädessituation, som i mycket överensstämmer med den när en äganderättsöverlåtelse konkurrerar med en nyttjanderättsupplåtelse. Vinner ägan-

derättsförvärvet företräde, kan panträtten inte göras gällande. Om däremot panträtten ges företräde, blir äganderättsförvärvet gällande men förvärvaren får tåla att fastigheten är belastad av panträtten.

Av vad nu anförts torde framgå att en fråga om företräde mellan förvärv kan uppkomma i ett flertal olikartade situationer och att företrädets innebörd är mångskiftande. Saken torde kunna sammanfattas på följande sätt. Ett spörsmål om företräde mellan förvärv kan gälla 1) vilket av två eller flera äganderättsförvärv som vid tvesalu skall bestå, 2) frågan om förvärvaren av den fasta egendomen skall behöva tåla belastningen av en begränsad sakrätt när denna konkurrerar med äganderättsöverlåtelsen, 3) om och i vad mån en begränsad sakrätt skall bestå när den konkurrerar med en annan begränsad sakrätt och de båda rättigheterna inte kan utövas samtidigt utan förfång för någondera samt 4) turordningen mellan panträtt och andra begränsade sakrätter vid exekutiv auktion eller andra liknande förrättningar. Beredningen har byggt upp ett regelsystem, som avser att täcka samtliga de nyss beskrivna företrädesfallen. Utformningen av kapitlet kan i huvudsak redovisas på följande sätt.

Som gemensam beteckning på de förvärv som åsyftas i kapitlet använder beredningen uttrycket rättsförvärv. Med rättsförvärv avses först och främst förvärv genom överlåtelse av en fastighet men också förvärv genom utfästelse av panträtt och upplåtelse av de övriga begränsade sakrätter som förekommer i beredningens förslag (1 § första stycket). Den grundläggande regeln om företräde på grund av inskrivning formuleras av beredningen så att, om fast egendom av ägaren har överlåtits till två eller flera eller om eljest från samma egendom har skett två eller flera förvärv, inskrivning som sökts för ett förvärv medför företräde framför förvärv, för vilket inskrivning då ej blivit sökt (3 §). När det gäller att ange innebörden av att ett förvärv äger företräde framför ett annat, skiljer beredningen mellan verkan av företräde för överlåtelse framför annat förvärv och verkan av företräde för utfästelse eller upplåtelse av rättighet framför annat förvärv (2 §). Tillkommer företrädet överlåtelse sägs företrädet innebära att det andra förvärvet skall vika. Om däremot företrädet avser utfästelse eller upplåtelse av rättighet, anges företrädet betyda att det andra förvärvet får göras gällande endast om och i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde. Vidare innehåller 24 kap. vissa bestämmelser som anger under vilka förutsättningar ond tro hos en förvärvare samt förbehåll om rättighets bestånd vid överlåtelse kan medföra att inskrivningen inte får den företrädesskapande verkan som normalt skulle inträda (4—7 §§). I kapitlet tas bl. a. också upp bestämmelser som reglerar det fallet att inskrivning söks på samma inskrivningsdag för flera förvärv (8—9 §§).

Sammanföringen av ifrågavarande rättsregler till en enhetlig reglering i ett särskilt kapitel har medfört att lagmaterialet erhållit en mycket abstrakt form. Det måste medges att kapitlet i beredningens förslag här-

igenom blivit relativt svårtillgängligt. Detta förhållande ger anledning att överväga en annan disposition av ämnet. En lösning som därvid kan synas ligga nära till hands skulle vara att hänföra reglerna om företräde mellan förvärv på grund av inskrivning till de skilda kapitel där förvärven får sin materiella reglering i övrigt. Sålunda skulle exempelvis företrädet på grund av inskrivning vid tvesalu regleras i 4 kap. och panträttens ställning i företrädesordningen bestämmas i 6 kap. Av flera skäl anser jag dock inte lämpligt att genomföra ett sådant ingrepp i beredningens förslag. För det första bör starkt understrykas att vad jag nyss anförde om att beredningens förslag i denna del är svårtillgängligt inte får undanskymma det viktiga förhållandet att beredningen genom sammanföringen av företrädesreglerna kunnat vinna i enkelhet och överskådlighet i fråga om grunderna för företrädesinstitutets uppbyggnad och utformning. Vissa regler som är gemensamma för företräde på grund av inskrivning har också härigenom fått en lämpligare placering än som kan uppnås vid en annan disposition av företrädesreglerna. Dessa reglers förhållande till olika bestämmelser i såväl andra avsnitt av jordabalken som annan lagstiftning framträder också tydligare genom den av beredningen valda dispositionen. Här kan särskilt pekas på förhållandet till bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 25 kap. (18 kap. i departementsförslaget). Företrädesreglerna ger nämligen som framgått av vad förut sagts upphov till fall när förvärv inte kan göras gällande. Dessa fall måste hållas isär från sådana fall när förvärv är ogiltigt. Endast i dessa senare situationer kan bestämmelserna i 25 kap. om rätt till ersättning av staten vinna tillämpning.

I sammanhanget måste vidare beaktas att departementsförslaget i väsentliga avseenden vilar på andra förutsättningar än beredningens förslag. För det första har antalet begränsade sakrätter starkt reducerats. I departementsförslaget förekommer förutom panträtt endast nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt, vilka tre sakrätter i företrädesrättshänseende följer ett enhetligt mönster. Härigenom kan företrädesreglerna förenklas och konkretiseras. För det andra har panträttens ändrade struktur, som jag strax närmare skall belysa, lett till att företräde på grund av inteckning torde kräva sin egen reglering. Detta medför att den systematiska uppbyggnaden av företrädesreglerna kan ytterligare förenklas.

På grund av det anförda har jag inte funnit anledning föreslå någon avvikelse från grunderna för den disposition av företrädesreglerna som kännetecknar beredningens förslag. Även i departementsförslaget är därför bestämmelserna om företräde på grund av inskrivning i princip sammanhållna i ett kapitel och överensstämmer sakligt sett nära med vad beredningen föreslagit.

Till följd av den ändrade panträttsstrukturen i departementsförslaget uppkommer, såsom redan antytts, ett särskilt spörsmål om anpassning av

bestämmelserna om företräde för panträttsupplåtelse till övriga företrädesregler. Härom vill jag anföra följande.

Enligt departementsförslaget förutsätts att ansökan om inteckning alltid görs av fastighetsägaren. Ansökningen sammanhänger principiellt inte med någon panträttsupplåtelse. Upplåtelsen sker ju först genom överlämnande av pantbrev som utfärdats på grundval av inteckningen. Inteckningsansökan bör dock — med hänsyn till att fastighetsägarens rätt till betalning när han själv innehar pantbrevet vilar på att företräde äger rum för ägarhypoteket — grunda företräde såväl i förhållande till annan inteckning som till inskrivning av andra begränsade sakrätter på samma sätt som andra ansökningar om inskrivning oavsett om någon panträttsupplåtelse sedermera kommer till stånd. Trots detta är det knappast möjligt att betrakta beviljandet av inteckning — som ju innebär att någon erhåller ett ägarhypotek i sin egen fastighet — som ett rättsförvärv jämställt med förvärv genom överlåtelse av fastighet eller upplåtelse av nyttjanderätt eller därmed likartade rättigheter. Redan av detta skäl faller företrädet på grund av inteckning utanför ramen för beredningens uppbyggnad av företrädesreglerna. Därtill kommer att departementsförslaget bygger på principen att en inteckning — och därmed pantbrevet — bör behålla sin giltighet även om inteckningen söktes av annan än fastighetens rätte ägare (jfr 6: 10). Om exempelvis en panträttsupplåtelse skall stå tillbaka för ett äganderättsförvärv på grund av att detta senare förvärv äger företräde, blir panträttsupplåtelsen utan verkan men inteckningen behåller sin giltighet. Pantbrevet övergår till den nye ägaren, som får göra gällande ägarhypotek med det företräde till betalning som grundats genom inteckningsansökan.

I departementsförslaget tas på grund av det anförda bestämmelserna om företräde på grund av inteckning upp i ett särskilt avsnitt med underrubriken »Företräde på grund av inteckning» (6 och 7 §§). Dessa bestämmelser kommer att vara grundläggande för panträttens ställning i företrädesrättshänseende. Borgenär, som har panträtt för sin fordran, äger sålunda vid medelsfördelning erhålla betalning med det företräde som uppnåtts genom inteckningsansökan. Till skillnad från inteckningen kan dock panträttsupplåtelsen ej vara oberoende av växlingar i äganderätten. En fråga om företräde mellan förvärv genom överlåtelse av en fastighet och genom upplåtelse av panträtt i samma egendom kan uppkomma och regler måste ges för sådana fall. Panträttsupplåtelsen i departementsförslagets utformning får dessutom en särskild karaktär genom att själva förvärvet inte inskrivs. Det anförda torde visa att panträtten måste följa sina egna företrädesregler i väsentliga hänseenden. Mot bakgrunden härav har jag funnit övervägande skäl tala för att hänföra de nödvändiga särbestämmelserna om företräde på grund av panträttsupplåtelse till 6 kap. (se 6: 7). Eftersom betalning på grund av panträtt såsom nämnts i princip utgår med det företräde som inteckningen medför och reglerna härom ges i förevarande kapitel, har över-

föringen av panträttsbestämmelserna till 6 kap. kunnat genomföras utan någon ofördelaktig inverkan på den systematiska uppbyggnaden av företrädesinstitutet.

Med utgångspunkt från de nu redovisade övervägandena har lagtexten disponerats så att kapitlet inleds med fem paragrafer, vilka har underrubriken »Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt framför annat sådant förvärv». Härefter följer det förut nämnda avsnittet »Företräde på grund av inteckning». Kapitlet avslutas med fyra paragrafer, som har underrubriken »Övriga bestämmelser».

I beredningens förslag har kapitlet rubriken »Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning». För att rubriken skall täcka även de särskilda bestämmelserna om företräde på grund av inteckning i 6 och 7 §§ har rubriken i departementsförslaget ändrats till »Företräde på grund av inskrivning».

Företräde för förvärv på grund av överlåtelse av fast egendom eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt framför annat sådant förvärv

1—5 §§.

Departementschefen. I beredningens förslag innehåller 1 § första stycket en uppräkning av de rättsförvärv, som avses med kapitlets bestämmelser. Förutom förvärv som grundar sig på överlåtelse av fast egendom uppräknas samtliga de begränsade sakrätter, som förekommer i beredningens förslag. Av dessa senare har endast panträtt, nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt motsvarigheter i departementsförslaget. Såsom redan framgått av inledningen till kapitlet har reglerna om det företräde inteckning medför tagits upp för sig i 6 och 7 §§. Regler om företräde på grund av panträtt finns i 6 kap. De inledande fem paragraferna i detta kapitel avser därför endast förvärv genom överlåtelse av fast egendom samt upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Med den i departementsförslaget insatta underrubriken torde en uppräkning motsvarande den i 24: 1 första stycket i beredningens förslag vara överflödig.

Eftersom kapitlets innehåll är begränsat till företräde på grund av inskrivning utesluts stora grupper av förvärv. Som exempel härpå kan nämnas de betalningsrätter som anges i 17 kap. 6 § HB och författningar som meddelats i anslutning till detta lagrum, vissa kategorier av besittningsrätter, såsom åborätt, vägrätt och bostadsrätt, samt äldre avtalsservitut och tvångsservitut av skilda slag (se SOU 1960: 25 s. 518). Inte heller den konkurrenssituation, som kan uppkomma till följd av att betalningsanspråk riktas mot gäldenärens fasta egendom vid utmätning eller konkurs eller att förvärv sker vid exekutiv auktion, vilken äger rum till betalning av gäld för vilken egendo-

men svarar, berörs av kapitlets bestämmelser (SOU 1960: 25 s. 521). Beredningens förslag innehåller i 1 § andra stycket bestämmelser som syftar på sistnämnda begränsning i kapitlets tillämpningsområde. I departementsförslaget har motsvarande bestämmelser av redaktionella skäl flyttats till 10 § och placerats som ett första stycke i detta lagrum.

I 2 § tar beredningen upp bestämmelser som anger innebörden av att ett förvärv äger företräde framför ett annat förvärv. Först i 3 § ges huvudregeln om inskrivningens företrädesskapande verkan. I departementsförslaget har av redaktionella skäl ordningen mellan lagrummen kastats om.

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 24: 3 resp. 21: 3 i förslagen, innehåller huvudnormen om inskrivningens betydelse för företrädet mellan konkurrerande förvärv som avser överlåtelse av fastighet eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt.

Gällande rätt. I 12 § LF anges bl. a. att, om någon överlåter egendom till flera, den överlåtelse skall gälla, varpå lagfart först söks. Enligt 46 § första stycket IF skall, om äganderätten är överlåten till en och nyttjanderätt är upplåten till annan, nyttjanderätten gälla, såvida inteckning därför söks före lagfart på fånget. När det gäller förhållandet mellan flera nyttjanderätter inbördes anges i 50 § IF att den upplåtelse gäller för vilken inteckning först söks. Enligt 56 § 1 mom. första stycket IF skall vid konkurrens mellan äganderätt och inteckningsbar servitutsrätt, servitutet bli gällande, om inteckning därför söks före lagfart på fånget. Är servitutsrätt upplåten till flera eller upplåts servitutsrätt till en och nyttjanderätt till annan och kan inte rättigheterna bestå vid sidan av varandra, tillkommer företrädet den rätt, för vilken inteckning först söktes (56 § 2 mom. första stycket IF).

Lagberedningen. I 24: 3 tar beredningen upp den regeln att inskrivning, som sökts för ett rättsförvärv, medför företräde framför rättsförvärv, för vilket inskrivning då inte blivit sökt. Beredningen framhåller att en ansökan, även om den inkommit tidigare, skall anses gjord på den inskrivningsdag, när ärendet första gången företas (27: 12 i beredningens förslag, motsvarande 19: 5 i departementsförslaget) samt att, om skilda ansökningar företas på samma inskrivningsdag, de är att anse såsom samtidiga (se 24: 8 i beredningens förslag).

Departementschefen. I förevarande lagrum möter den grundläggande regeln om inskrivningen såsom avgörande för företrädet mellan konkurrerande förvärv. Bortsett från vissa redaktionella ändringar överensstämmer paragrafen med motsvarande lagrum i beredningens förslag. Principen att tidigare ansökan om inskrivning ger företräde lider mycket betydande inskränkningar. Härom finns bestämmelser i 3—5 §§.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 24: 2 i beredningens förslag och 21: 2 i utredningens förslag, innehåller regler angående innebörden av att ett förvärv äger företräde.

Lagberedningen. Beredningen karakteriserar verkan av att ett förvärv äger företräde framför ett annat så, att det andra förvärvet skall vika eller får göras gällande endast om och i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde. Formuleringarna återfinns i olika sammanhang i gällande rätt. Bestämmelsen att det andra förvärvet skall vika föreslås begränsad att gälla sådana fall när företräde tillkommer överlåtelse. Därvid är det utan betydelse om det konkurrerande förvärvet avser äganderätt eller rättighet av mera begränsad natur.

För det fall att rättighet äger företräde skall enligt beredningen den regeln gälla att det andra förvärvet får göras gällande endast om och i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde. Om det andra förvärvet utgör äganderätt, skall denna alltjämt bestå, dock med det förbehållet att den rättighet, som äger företräde, kommer att såsom sakrätt belasta äganderätten. Beträffande konkurrensen mellan två eller flera rättigheter inbördes torde enligt beredningen i fråga om nyttjanderätt, servitut m. fl. rättigheter gälla att, om något faktiskt beroende mellan rättigheterna ej är för handen vid deras utövande, den ena rättighetens bestånd inte heller medför något förfång för den andra rättigheten. Situationen är dock annorlunda, fortsätter beredningen, när någon av de rättigheter som det är fråga om till sin natur inte är lokaliserad utan på grund av rättighetens allmänna struktur omfattar fastigheten i dess helhet, såsom avtalad förköpsrätt, återköpsrätt och panträtt. För nu angivna rättigheter innebär företrädet bara en ordning, i vilken rättighetshavarna har att hos myndighet bevaka sitt anspråk. Vad angår rättigheter, som är förenade med betalningsanspråk, regleras förfarandet i detta sammanhang genom UL. Till företrädesordningen är enligt beredningens mening inte att hänföra de grunder efter vilka rättighet, som ej äger företräde, skall uppoffras eller alltjämt bibehållas vid exekutiv auktion eller utövande av förköp eller återköp. Bestämmelser härom ges sålunda i UL.

Departementschefen. Av den översiktliga redogörelse för innebörden av att ett förvärv äger företräde framför ett annat förvärv, som jag lämnat i inledningen till kapitlet, framgår att företrädet i vissa fall får direkt betydelse för rätten att göra förvärv gällande. Sådan betydelse har företrädet vid konkurrens mellan överlåtelser inbördes, mellan överlåtelse å ena och upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt å andra sidan samt mellan sistnämnda rättigheter inbördes i den mån de inte kan utövas oberoende av varandra. I förevarande paragraf anges företrädets nu beskrivna inverkan på möjligheten att göra förvärv gällande. Om överlå-

telse äger företräde framför annat förvärv, kan något anspråk över huvud taget inte riktas mot fastigheten på grund av det senare förvärvet. Detta har uttryckts så att det förvärv som inte äger företräde ej medför någon rätt till fastigheten. I övriga konkurrenssituationer däremot blir det en fråga om i vad mån det ej företrädesberättigade förvärvet kan utövas utan att det andra förvärvet kränks. Saken har uttryckts så att det förstnämnda förvärvet får utövas endast i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde.

Såsom förut angetts kan företrädet mellan rättigheter också innebära en turordning i vilken rättighetshavarna har att bevaka sina anspråk hos myndighet, exempelvis vid exekutiv auktion eller vid myndighets fördelning av medel mellan rättsägare i fast egendom. Följden av att en rättighet i sådant fall äger företräde framför en annan måste självfallet regleras i annan lagstiftning.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 24:4 resp. 21:4 i förslagen, innehåller bestämmelser enligt vilka det företräde, som på grund av 1 § skulle tillkomma ett förvärv framför ett annat, begränsas bl. a. på grund av att förvärvaren inte är i god tro.

Gällande rätt. I nuvarande lagstiftning finns inte någon allmän bestämmelse av innehåll att det företräde som på grund av inskrivning skulle tillkomma ett förvärv framför ett annat tidigare förvärv ej kan göras gällande, om den senare förvärvaren ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Emellertid får en regel av ifrågavarande slag anses vara principiellt erkänd i rättspraxis. Verkan av den senare förvärvarens kunskap om det tidigare förvärvet anses dock vara olika i skilda konkurrenssituationer. Vid vissa förvärv är god tro utan betydelse.

Vad angår konkurrens mellan flera äganderättsöverlåtelser anses ett tidigare äganderättsförvärv, fastän lagfart ej sökts på det, böra i brist på god tro hos senare förvärvare gälla framför dennes förvärv, även om detta blivit lagfaret. Vid konkurrens mellan äganderättsöverlåtelse och upplåtelse av nyttjanderätt skiljer man i gällande rätt på två fall. Går äganderättsöverlåtelsen i tiden före nyttjanderättsupplåtelsen, förutsätts för att en tidigare ansökan om inskrivning skall ge företräde åt nyttjanderätten att rättighetshavaren vid upplåtelsen var i god tro i fråga om överlåtelsen. Om upplåtelsen av nyttjanderätten är äldre än äganderättsöverlåtelsen, saknar däremot — som framgår av 1 kap. 3 § NJL — frågan om förvärvarens goda tro vid överlåtelsen betydelse. I detta fall viker alltid den oinskrivna nyttjanderätten, frånsett de i nämnda lagrum angivna undantagsfallen. Vad nu sagts om nyttjanderätt gäller också om servitutsrätt vid konkurrens med överlåtelse av äganderätt. Beträffande konkurrens mellan fle-

ra nyttjanderättsupplåtelser inbördes måste antas att, liksom vid kollision mellan flera överlåtelser, tidigare inskrivning medför företräde för senare förvärvare bara när förvärvaren varit i god tro i fråga om det konkurrerande förvärvet. Nyttjanderätt och servitutsrätt torde även i detta fall böra behandlas lika.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att en närmare reglering av den betydelse som i olika konkurrenssituationer skall tilläggas god tro inte torde kunna undvaras. Inledningsvis diskuterar beredningen vissa frågor av större principiell räckvidd. Av dessa tas här upp endast sådana frågor, som har samband med förevarande paragraf.

I främsta rummet möter, uttalar lagberedningen, frågan om betydelsen av god tro vid konkurrens mellan upplåtelse av nyttjanderätt eller därmed likställd rättighet å ena sidan och äganderättsöverlåtelse å den andra. Beredningen har i annat sammanhang (se motiven till 11: 11 i beredningens förslag; 7: 14 i departementsförslaget) anfört de skäl som enligt beredningens mening talar för att en tidigare upplåten rättighet bör bestå mot ett senare äganderättsförvärv i fall då nye ägaren ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen. Denna rättsgrund för rättighetens bestånd bör uppenbarligen, liksom i andra liknande fall, gälla oberoende av att den nye ägaren erhållit lagfart, en ståndpunkt som sägs stå i full överensstämmelse med den likställighet mellan dessa förvärvstyper som beredningen också i övrigt förordat.

Beredningen övergår härefter till frågan om betydelsen av god tro vid kollision mellan upplåtelser av rättigheter inbördes och uttalar att godtrosregeln bör begränsas till sådana rättigheter, vilka inte utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra.

När god tro blir av betydelse för företrädet för ett rättsförvärv, uppkommer — fortsätter beredningen — liksom beträffande hävd också vissa spörsmål angående den goda tron, såsom hos vem god tro skall föreligga och till vilken tidpunkt godtroskravet skall hänföras. Beredningen hänvisar till uttalanden i 1907 års jordabalksförslag enligt vilka som allmän regel skulle gälla att god tro för att tillmätas betydelse skulle hänföra sig till den förste förvärvaren och föreligga vid tidpunkten för dennes förvärv. Var den första förvärvaren i ond tro, var god tro hos en efterträdare i allmänhet inte rättsgrundande. Å andra sidan inverkade enligt 1907 års förslag inte ond tro, som tillkommit senare hos förvärvaren eller hans efterträdare. Från denna grundsats gjordes dock vissa betydelsefulla undantag avseende äganderätt och panträtt. I fråga om äganderätt kunde ond tro som vid överlåtelsen förelåg hos förste förvärvaren avhjälpas därigenom att någon senare förvärvare, när egendomen överläts till honom, var i god tro. Till stöd för den sålunda gjorda åtskillnaden mellan olika förvärvstyper anfördes i 1907 års förslag att den ägde sin grund i de skilda förvärvsty-

pernas olika betydelse för den allmänna omsättningen. Lagberedningen ansluter sig till de i 1907 års förslag gjorda uttalandena angående förekomsten av god tro.

Rörande den närmare utformningen av paragrafen anför beredningen bl. a. följande.

Reglerna om god tro förutsätter att de förvärv som konkurrerar skett vid olika tidpunkter samt att av dessa det yngre förvärvet enligt 3 § (1 § i departementsförslaget) skulle äga företräde. Har två eller flera förvärv ägt rum samtidigt men ansökan om inskrivning för ett förvärv skett tidigare än för det eller de andra, är enbart 3 § tillämplig.

Såsom förut anförts skall den goda tron avse det tidigare förvärvet. I allmänhet skall den också föreligga vid den tidpunkt när det senare förvärvet skedde. Regeln har avfattats så, att företräde enligt 3 § inte får göras gällande, om det senare förvärvet skett under förbehåll om det tidigare förvärvets bestånd eller förvärvaren eljest ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Vad angår överlåtelse av fast egendom föreslås dock en särskild bestämmelse. Den omständigheten att förvärvaren ägt eller bort äga kännedom medför inte att hans efterträdare saknar möjlighet att själv göra gällande god tro. På samma sätt skyddar god tro hos förvärvaren även efterträdare, som själv varit i ond tro. Angående vissa inskränkningar i fråga om en förvärvares möjligheter att åberopa god tro hänvisas till bestämmelserna i 25: 12 (18: 8 i departementsförslaget) och vad som anförs i motiven till nämnda lagrum.

Den i andra stycket upptagna bestämmelsen avser det rättsskydd som enligt 11 kap. (7 kap. i departementsförslaget) tillförsäkrats där angivna rättigheter vid överlåtelse av fast egendom. Detta rättsskydd består utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart. De bestämmelser som åsyftas i detta hänseende är upptagna i 11: 8—11 (7: 11—14 i departementsförslaget).

Jordabalksutredningen. Utredningen ägnar utformningen av den här aktuella paragrafen i beredningens förslag en inträngande analys. Beträffande detaljerna i denna hänvisas till betänkandet (SOU 1963: 55 s. 383). Här redovisas i sammandrag sådana delar av utredningens argumentation, som har direkt betydelse för regelutformningen.

Utredningen genomför till en början en uppspaltning av regeltexten så, att denna från varandra särhåller skilda konkurrensfall. I utredningens förslag behandlas sålunda till en början konkurrens mellan två eller flera äganderättsförvärv, tvesalufallen (första stycket). Sedan regleras motsättningen mellan äganderättsförvärv och rättighetsförvärv (andra stycket). Till sist möter behandlingen av förhållandet mellan de s. k. särskilda rättigheterna inbördes (tredje stycket).

Härefter uppehåller sig utredningen vid det förhållandet att enligt beredningens förslag ett företräde enligt 3 § (1 § i departementsförslaget) för

en senare äganderättsöverlåtelse framför annan sådan överlåtelse eller upplåtelse av nyttjanderätt och därmed likställd rättighet eller för senare sådan rättighet framför äganderättsöverlåtelse kan gå om intet, antingen på grund av förbehåll vid det senare förvärvets tillkomst eller som följd av ond tro. Utredningen påpekar nu att förbehållet som eliminationsgrund äger tillämpning endast i konkurrensen mellan senare äganderättsöverlåtelse och tidigare upplåtelse av rättighet samt mellan rättighetsupplåtelser inbördes men däremot ej — och i detta avseende menar utredningen att den av beredningen föreslagna formuleringen är bristfällig — mellan överlåtelser inbördes samt mellan senare rättighetsupplåtelse och tidigare överlåtelse. Utredningens förslag är utformat under hänsynstagande till detta förhållande.

I fortsättningen diskuterar utredningen konkurrenssituationen mellan äldre rättighetsförvärv och yngre äganderättsförvärv, när enligt 3 § företräde för det senare förvärvet grundats genom lagfartsansökan samt äganderätten övergått till en successor. Rättighetshavaren kan trots detta enligt förevarande paragraf erhålla företräde framför äganderättsförvärvet genom att visa antingen att förbehåll skett eller att ond tro föreligger. Såvitt gäller sistnämnda alternativ måste emellertid rättighetshavaren enligt beredningens förslag styrka ond tro såväl hos den förste förvärvaren av egendomen som hos dennes successor. Utredningen gör en jämförelse mellan denna situation och det fallet att fast egendom överlåtits till flera (tvesalufallet) varefter vidareöverlåtelse skett från den som, oavsett att hans förvärv är senare, äger företräde enligt 3 §. Successorn skyddas även i detta fall enligt beredningens förslag av sin egen goda tro om överlåtaren är i ond tro, och utredningen säger sig inte förneka, att i båda situationerna successorns goda tro är lika beaktansvärd. Utredningen menar emellertid — i motsats till beredningen — att successorns goda tro ändå inte bör tillmätas någon betydelse i konkurrensen mellan äldre rättighetsförvärv och yngre äganderättsförvärv. Skälet härtill sägs vara, att en sådan bestämmelse inte låter sig inpassas i jordabalksförslagens allmänna system i hithörande sammanhang. Utredningen syftar härvid på rättighetshavarens resp. i det jämförda tvesalufallet den förste äganderättsförvärvarens möjligheter att förhindra att fastighetens innehavare under pågående rättegång om företrädesrätten överlåter denna till någon som är i god tro med avseende på rättighetens förekomst. I tvesalufallet — påpekar utredningen — skall anteckning i fastighetsbok ske om den väckta talan och anteckningen hindrar enligt bestämmelsen i 22: 12 i utredningsförslaget (18: 8 i departementsförslaget) den som därefter gör förvärv från att åberopa god tro. Utredningen framhåller att rättighetshavarens talan däremot inte är av sådan art att anteckning därom skall ske i fastighetsbok. Att utvidga regeln i 22: 12 till att avse talan av den art som rättighetshavaren inlett skulle förutsätta att en korresponderande anteckningsskyldighet föreskrivs. Så långt vill utredningen inte sträcka sig i sitt förslag. Logiken skulle nämligen i så fall fordra, att hela mångfalden av jämförbara rätte-

gångar rörande begränsade sakrätter fick föranleda grundboksanteckning. Ett sådant resultat med vad det skulle innebära av ökad arbetsbörda för inskrivningsmyndigheten och belastning av fastighetsböckerna anses inte försvarbart. Utredningen finner därför att frågan huruvida successor i äganderättsförvärvet ägt eller bort äga kännedom om rättighetsförvärvet måste förklaras vara ovidkommande. Andra stycket i 4 § i utredningens förslag är utformat med hänsyn till detta ställningstagande.

Vidare diskuterar utredningen utformningen i beredningens förslag av hänvisningen i 4 § andra stycket till bestämmelserna om företräde för upplåtelse av rättighet framför äganderättsöverlåtelse i 11 kap. (9 kap. i utredningens förslag och 7 kap. i departementsförslaget). Utredningen riktar här den anmärkningen mot beredningens förslag till lagtext att hänvisningen omfattar samtliga företrädesrättsfall i det nämnda kapitlet, således även förbehålls- och ondtrosgrunderna, trots att dessa grunder får åberopas redan enligt reglerna i förevarande kapitel. Utredningens förslag till lagtext är avfattat med hänsyn härtill.

Departementschefen. Den i 1 § i departementsförslaget uppställda huvudnormen om inskrivningens betydelse för företrädet mellan konkurrerande förvärv är inte undantagslös. I förevarande paragraf behandlas i de båda första styckena de begränsningar i principens giltighet, som följer av att förvärvare som enligt 1 § skulle äga företräde inte är i god tro. När det gäller förhållandet mellan rättighetsförvärv och senare äganderättsförvärv förekommer vissa ytterligare fall när principen i 1 § åsidosätts. Dessa fall berörs i paragrafens tredje stycke.

Reglerna i paragrafen torde med ett viktigt undantag överensstämma med vad som f. n. anses gälla. Undantaget avser den goda trons betydelse, när en rättighet först upplåtits och fastigheten därefter överlåtits utan förbehåll om rättigheten. Som huvudprincip gäller f. n. att överlåtelse äger företräde framför tidigare rättighetsupplåtelse oavsett om förvärvaren av fastigheten var i ond tro med avseende på upplåtelsen. Denna princip, som gäller såväl när inskrivning inte sökts för något av förvärven som när lagfart först sökts på överlåtelsen, går tillbaka på den i 16 kap. 15 § JB i 1734 års lag upptagna men numera formellt upphävda rättsregeln att köp bryter legostämma. Som redan förut framgått föreslår beredningen i annat sammanhang (11: 11) att överlåtelsens företräde framför tidigare rättighetsupplåtelse, om inskrivning inte sökts för något av förvärven, skall vara beroende av god tro hos förvärvaren av fastigheten. En regel härom har också tagits upp i departementsförslaget (7: 14). Detta ställningstagande leder till att god tro bör uppställas även som förutsättning för att överlåtelsen skall äga företräde enligt 1 § på grund av att lagfart på överlåtelsen sökts tidigare än rättighetshavaren sökt inskrivning för sitt förvärv. Härigenom kommer, som beredningen föreslagit, företräde på grund av inskrivning ej i något fall att

kunna göras gällande för ett senare förvärv, om förvärvaren ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet.

Beträffande det sakliga innehållet i övrigt i denna paragraf skall jag uppehålla mig endast vid en fråga, nämligen det av jordabalksutredningen väckta spörsmålet om betydelsen av en fastighetsägares goda tro i fråga om förekomsten av en rättighet, som inte förbehållits av överlåtaren, i den situationen att denne förvärvat fastigheten i ond tro i fråga om rättigheten men hans förvärv på grund av lagfart äger företräde enligt 1 § framför rättighetsförvärvet.

Beredningens förslag innebär beträffande denna fråga att successorn i äganderätten erhåller företräde med hänsyn till sin goda tro och att rättighetsförvärvet alltså får vika, oavsett att fastighetens tidigare ägare — som kunde åberopa prioritet på grund av inskrivning — var i ond tro. Det bör understrykas att en sådan utgång ligger helt i linje med de grundläggande principerna angående inverkan av god tro i nu aktuella hänseenden. Enligt dessa principer intar äganderätt — och panträtt — en förmånligare ställning än andra förvärv, detta av hänsyn till deras större betydelse för den allmänna omsättningen. Jordabalksutredningens argumentation grundar sig på den i och för sig obestridligen riktiga iakttagelsen att rättighetshavaren — om successorns goda tro tillmäts betydelse — inte har någon absolut effektiv utväg att förhindra godtrosförvärv till fastigheten innan rättighetshavaren fått rättighetens bestånd fastslagen. Någon sådan utväg finns ej ens under pågående rättegång mot den som i ond tro med avseende på förekomsten av rättigheten erhållit lagfart. Rättighetshavarens talan mot fastighetsägaren kan nämligen enligt jordabalksförslagen inte antecknas i fastighetsboken. Såsom utredningen uttalat skulle problemet kunna lösas genom en föreskrift att även talan av förevarande slag skulle antecknas och att anteckningen skulle ha den verkan att förvärv i god tro inte skulle kunna ske efter anteckningens tillkomst. Jag delar dock utredningens uppfattning att denna väg inte bör beträdas.

Trots nyssnämnda ställningstagande kan jag inte ansluta mig till den av utredningen föreslagna lösningen, att rättighetsförvärvet skall bestå oavsett successorns goda tro. Skälet härtill är att denna lösning skulle utgöra ett från principiell synpunkt betänkligt avsteg från de grundprinciper på vilka förslagens företrädesregler vilar. Avsteget skulle förmodligen mycket sällan ge utslag i praktiken men det skulle likväl vara ägnat att minska tryggheten i fastighetsomsättningen. Jag hyser dessutom den uppfattningen att jordabalksutredningen överdrivit farhågorna för rättighetshavarens ställning. Det kan sålunda för det första framhållas att i den situation som utredningen diskuterar — där rättighetshavaren alltså väckt talan mot innehavaren av lagfarten — rättighetshavaren får antas ha sökt inskrivning för sitt förvärv. Denna ansökan utesluter visserligen inte att en ny ägare till fastigheten kan vara i god tro vid sitt förvärv, men i praktiken torde

inskrivningsansökan i det stora flertalet fall utesluta god tro hos denne. För det andra måste hänsyn tas till att rättighetshavaren, för den händelse hans förvärv skulle få vika för successorns äganderättsförvärv, dock torde äga rätt till skadestånd av överlåtaren på grund av att denne underlåtit att göra förbehåll om rättigheten. Departementsförslaget innebär följaktligen en återgång till lagberedningens ståndpunkt i frågan.

Jordabalksutredningen har i förtydligande syfte omarbetat den av beredningen föreslagna lagtexten. Omarbetningen tar sig i första hand uttryck i att de olika typerna av konkurrensfall behandlas åtskilda. Otvivelaktigt har paragrafen härigenom vunnit i klarhet. Samma princip har i viss utsträckning använts i departementsförslaget. Saken kommer emellertid delvis i ett annat läge genom utmönstringen av vissa begränsade sakrätter och genom den nyss redovisade ändringen i jämförelse med utredningsförslaget.

I departementsförslaget behandlas i första stycket konkurrensen mellan ett senare äganderättsförvärv och tidigare förvärv antingen detta avser överlåtelse av egendomen eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. I andra stycket ges regler angående konkurrensen mellan senare upplåtelse av rättighet och tidigare förvärv. Tredje stycket slutligen behandlar vissa särskilda fall, när rättighetsförvärv gäller framför äganderättsförvärv trots att lagfart sökts på det senare förvärvet innan rättigheten inskrivits.

Såsom jordabalksutredningen framhållit kan det företräde som på grund av tidigare lagfartsansökan grundats för ett äganderättsförvärv framför ett annat sådant förvärv elimineras endast om förvärvaren vid överlåtelsen ägde eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Dessutom tillkommer att, om förvärvaren i sin tur överlåtit fastigheten, ond tro måste föreligga även hos senare innehavare av egendomen för att företrädet skall gå förlorat. När det gäller företrädet mellan rättighetsupplåtelse och senare äganderättsöverlåtelse blir saken mera komplicerad. Även i detta fall har man att göra med ett äganderättsförvärv för vilket kan åberopas företräde enligt 1 § på grund av inskrivning. Detta företräde kan elimineras genom att förvärvaren vid överlåtelsen var i ond tro i fråga om rättighetsupplåtelsen. Har fastigheten ånyo överlåtits måste enligt departementsförslaget — som i detta avseende såsom förut redovisats sakligt skiljer sig från jordabalksutredningens förslag men överensstämmer med lagberedningens — ond tro visas också hos den nye ägaren. Så långt råder full parallellitet med det nyss behandlade fallet i vilket flera äganderättsförvärv konkurrerade. I departementsförslaget behandlas dessa situationer gemensamt i första stycket.

Det på inskrivning grundade företrädet för ett äganderättsförvärv framför ett tidigare rättighetsförvärv kan gå förlorat också i vissa andra fall. De grundläggande reglerna härom finns i 7 kap. Sålunda anges i 7: 11—13 vissa fall, när upplåtelse gäller mot ny ägare av fastigheten även om denne

är i god tro vid sitt förvärv. Först och främst märks den situationen att rättigheten förbehållits vid överlåtelse (7: 11). Vidare föreskrivs att en överenskommelse om ändring i eller tillägg till en rättighetsupplåtelse gäller mot nye ägaren, om överenskommelsen är anmärkt på fastighetsägarens exemplar av upplåtelseavtalet och upplåtelsen äger bestånd mot nye ägaren (7: 12). Slutligen anges att upplåtelse av arrende- eller hyresrätt gäller mot ny ägare, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen (7: 13). De nu antydda bestämmelserna i 7 kap. — vilka i allt väsentligt överensstämmer med gällande rätt — kan sägas utgöra ytterligare undantag från grundprincipen om att en förvärvare av fast egendom inte skall vara bunden av tidigare rättighetsupplåtelser (den nyss berörda satsen »köp bryter legostämma»). Liksom f. n. bör det i de angivna fallen vara utan betydelse för rättighetshavarens ställning, om förvärvaren söker lagfart innan rättighetsupplåtelsen inskrivs. Ett undantag från regeln i 17: 1 om inskrivningens företrädesskapande verkan är följaktligen behövligt. I departementsförslaget har därför i 17: 3 tredje stycket angetts att bestämmelserna i 7: 11—13 om att upplåtelse av nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt gäller mot ny ägare till vilken fast egendom överlåtits äger tillämpning utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart.

I paragrafens andra stycke ges regler om den goda trons betydelse när företräde enligt 1 § skulle tillkomma senare rättighetsupplåtelse framför tidigare överlåtelse (första punkten) eller tidigare rättighetsupplåtelse (andra punkten). Beträffande kollisionen mellan flera rättighetsupplåteiser behandlar såväl lagberedningens som jordabalksutredningens förslag även det fallet att vid den senare upplåtelsen förbehåll gjorts om den tidigare upplåtelsen. Även ett sådant förbehåll skall alltså i likhet med ond tro kunna eliminera företrädet på grund av inskrivning för den senare upplåtelsen. Det är emellertid att märka att regeln över huvud taget endast syftar på rättigheter, vilka ej utan förfång för någondera kan utövas vid sidan av varandra. Ett förbehåll om den tidigare upplåtelsen får dock anses innebära en sådan begränsning av den senare rättighetens omfattning att någon kollision vid utövningen av rättigheterna inte uppstår. Förbehåll som eliminationsgrund torde alltså inte behöva beaktas i förevarande situation. Även andra stycket kommer härigenom att innehålla regler bara om betydelsen av ond tro.

I anledning av vissa uttalanden från jordabalksutredningens sida angående tillämpningen av företrädesreglerna i sådana fall när fråga uppkommer om företräde på grund av inskrivning för ett äganderättsförvärv framför ett tidigare rättighetsförvärv och fastigheten överlåtits vidare (se SOU 1963: 55 s. 386—389) må följande framhållas.

I det fall som skall diskuteras har en fastighetsägare (Y) upplåtit en rättighet till någon (X) och därefter överlåtit fastigheten till annan (Y_1). Y_1 har därefter i sin tur överlåtit egendomen till en tredje person (Y_2). Y_1

förutsätts ha sökt lagfart innan X sökt inskrivning för rättigheten. Fråga uppkommer nu om företrädet mellan Y_1:s och X:s förvärv. Om man bortser från regeln i tredje stycket, kan det genom lagfartsansökan vunna företrädet för Y_1:s förvärv rubbas endast om Y_1 var i ond tro. Var Y_1 i god tro får rättigheten vika och det saknar varje betydelse huruvida Y_2 var i ond tro vid sitt förvärv. Självfallet saknar det också betydelse om och i vilken ordning X och Y_2 sökt inskrivning. Om Y_1 var i ond tro, blir situationen en annan. Då får nämligen Y_2:s goda eller onda tro betydelse. Endast om ond tro kan visas även hos Y_2, vinner X företräde för sin rättighet framför Y_2:s förvärv. Inte heller i detta fall spelar det någon roll om och i vilken ordning X och Y_2 sökt inskrivning. Den godtroende Y_2 får räkna sig tillgodo den genom Y_1:s lagfartsansökan grundade prioriteten oberoende av om och när han själv sökt lagfart.

Om exemplet ändras så att Y vid överlåtelsen till Y_1 gjorde förbehåll om den tidigare rättighetsupplåtelsen, kommer Y_2 i ett annat läge. Såsom jordabalksutredningen påpekat kan i detta fall något företräde på grund av inskrivning över huvud taget inte åberopas för Y_1:s förvärv vare sig av Y_1 själv eller av Y_2. Därmed är emellertid inte sagt att X:s rättighet blir gällande mot Y_2. Denne har nämligen möjlighet att vinna företräde framför X genom att själv söka lagfart innan X söker inskrivning. Huvudregeln i 1 § blir i sådant fall på nytt tillämplig men nu gäller det företräde på grund av inskrivning av Y_2:s förvärv — inte Y_1:s. Y_2 kommer i det nu behandlade exemplet i samma läge som om Y_1 och inte Y gjort rättighetsupplåtelsen.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 24: 5 resp. 21: 5 i förslagen, innehåller regler om skydd i vissa fall för den som i god tro fått nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt upplåten åt sig från någon vars äganderättsförvärv skulle äga företräde framför annat förvärv enligt 1 § men som till följd av bestämmelsen i 3 § första stycket inte är berättigad att göra företrädesrätten gällande.

Lagberedningen. I 24: 5 och 6 behandlar beredningen ett spörsmål med anknytning till en tvesalusituation, där det yngre äganderättsförvärvet — trots meddelad lagfart — inte får göras gällande på grund av ond tro hos förvärvaren. Frågan är huruvida denna brist kan, i fråga om de sekundära sakrätter med vilka förvärvaren belastat fastigheten, avhjälpas genom god tro hos rättighetshavarna. Beredningen besvarar denna fråga jakande. Emellertid, säger beredningen, kan det ifrågasättas om inte bestämmelser av den angivna innebörden närmare hör samman med de i 25 kap. (motsvarande 18 kap. i departementsförslaget) upptagna reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning. Beredningen framhåller att en tillämpning av de åsyftade reglerna i 25 kap. skulle leda till att rätte ägaren blev berät-

tigad till ersättning av allmänna medel för den förlust som åsamkades honom därigenom att rättigheten blev bindande mot honom. Även om vissa likheter föreligger med de i 25 kap. behandlade fallen, finner beredningen dock att det inte får förbises att den tidigare förvärvaren vunnit företräde inte på grund av egen lagfartsansökan utan till följd av den andres onda tro samt att dennes onda tro inte delats av rättighetshavaren. Under sådana förhållanden blir enligt beredningen den förlust som kan drabba ägaren genom att rättigheten blir gällande mot honom att härleda från hans eget förvållande att ej söka lagfart; att tillerkänna honom ersättning av allmänna medel anses därför inte böra komma i fråga. Vad de upplåtna rättigheterna angår är att märka, att det inte fordras att inskrivning ägt rum. För att rättigheten skall bestå är det enligt beredningens förslag tillräckligt, att rättighetshavaren vid upplåtelsen varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen. Har rättighetshavaren inte erhållit inskrivning, bör han kunna få inskrivning meddelad sedan upplåtelsen till honom förklarats skola bestå.

Departementschefen. I närmast föregående paragraf har uppställts vissa regler till skydd för den som i god tro har förvärvat fast egendom från någon vars eget förvärv visserligen synes äga företräde enligt 1 § framför annat konkurrerande äganderättsförvärv men där överlåtaren ej får göra företrädet gällande därför att han ej var i god tro. Reglerna innebär att den godtroende successorn själv får tillgodonjuta överlåtarens företräde. Successorns goda tro botar alltså den onda tron hos överlåtaren.

Nu förevarande paragraf behandlar den jämförliga situationen att den ondtroende förvärvaren upplåtit nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt i sin fastighet och inte som i det förra fallet överlåtit hela egendomen. Enligt beredningens förslag bör den omständigheten att upplåtarens förvärv skall vika för ett tidigare oinskrivet äganderättsförvärv ej få leda till att rättighetsupplåtelsen går förlorad, när rättighetshavaren är i god tro. Bakom förslaget torde även för detta fall ligga tanken att den, som härleder sin rätt från någon för vars förvärv grundats företrädesrätt på grund av inskrivning, skall kunna förlita sig på att denna företrädesrätt blir bestående. Jag ansluter mig i princip till denna åsikt. Beredningens förslag behandlar emellertid endast den situationen att någon angriper det inskrivna äganderättsförvärvet med äganderättsanspråk och åstadkommer att detta får vika. Enligt min mening är värt att beakta även det fallet att det konkurrerande förvärvet utgörs av en nyttjanderätt, ett servitut eller en samfällighetsrätt. Antag att en oinskriven sådan rättighet enligt reglerna i 3 § skall tillerkännas företräde framför ett lagfaret senare äganderättsförvärv på grund av att fastighetsägaren vid sitt förvärv var i ond tro angående rättigheten samt att någon, som varken ägt eller bort äga kännedom om rättigheten, fått från fastighetsägaren till sig upplåten en rättighet som ej

kan utövas vid sidan av den förra rättigheten. Även i detta läge synes rättighetshavare som förlitat sig på inskrivningens företrädesskapande verkan, böra äga företräde för sitt förvärv framför den tidigare rättighetsupplåtelsen. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

5 §.

I förevarande paragraf, som motsvarar 24: 8 resp. 21: 8 i förslagen, behandlas de företrädesfrågor som uppkommer därigenom att på samma inskrivningsdag inskrivning söks för två eller flera förvärv som avser överlåtelse av fastighet eller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt.

Gällande rätt. I 12 § LF anges bl. a. att, om lagfart på konkurrerande överlåtelser söks samtidigt, den överlåtelse skall gälla, som skedde först. Om äganderätten är överlåten till en och nyttjanderätt upplåten till annan samt lagfart och inteckning söks på samma dag, skall enligt 46 § första stycket IF jämfört med 1 kap. 3 § NJL upplåtelsen vika för överlåtelsen, bortsett från sådana fall då nyttjanderätten på grund av förbehåll eller annan i lag särskilt angiven omständighet ändå skall bestå. Upplåter någon nyttjanderätt till samma egendom åt flera och söks inteckning för upplåtelserna samtidigt bestäms företrädet enligt 50 § IF jämfört med 1 kap. 5 § NJL av tidsföljden mellan upplåtelserna. Vid konkurrens mellan äganderätt och inteckningsbar servitutsrätt skall, om lagfart och inteckning söks samtidigt, enligt 56 § 1 mom. första stycket IF jämfört med 3 § ServL konkurrensfrågan avgöras i överensstämmelse med den nyssnämnda bestämmelsen i 1 kap. 3 § NJL. Är servitutsrätt upplåten till flera eller upplåts servitutsrätt till en och nyttjanderätt till annan, och kan rättigheterna inte bestå vid sidan av varandra, skall, om inteckning för upplåtelserna är sökt samma dag, företräde tillkomma den rättighet, som upplåts först (56 § 2 mom. första stycket IF).

Lagberedningen. Såsom allmän regel för det fall att inskrivning för två eller flera rättsförvärv, som inte avser panträtt, söks på samma inskrivningsdag uppställer beredningen att företrädet skall bestämmas efter den tidsföljd i vilken förvärven ägde rum. De förvärv som åsyftas är överlåtelse av fast egendom och upplåtelse av de rättigheter som anges i 24: 1. Den uppställda regeln stämmer enligt beredningen i huvudsak överens med gällande rätt. En betydelsefull avvikelse från vad som f. n. gäller avser emellertid företrädesordningen mellan äganderättsförvärv och förvärv av nyttjanderätt eller annan därmed likställd rättighet. Beredningen påpekar att frågan om hur företrädet skall bestämmas i denna konkurrenssituation uppmärksammats i olika lagstiftningssammanhang. Den nuvarande lydelsen av 46 § första stycket IF skiljer sig från den ursprungliga. Enligt den

äldre lydelsen skulle allmänna prioritetsregler gälla vid samtidiga ansökningar. Om upplåtelsen av nyttjanderätten var äldre, skulle den alltså äga företräde framför överlåtelsen. Denna ståndpunkt avvek, säger beredningen, från vad som gällde enligt förordningar den 19 maj 1845 och den 21 december 1857. Enligt dessa skulle nämligen nyttjanderätten vika för äganderätten, även om nyttjanderättsupplåtelsen var äldre än äganderättsöverlåtelsen. Under arbetet med NJL blev frågan åter aktuell. I det år 1905 framlagda betänkandet med förslag till ny lagstiftning om nyttjanderätt anmärktes sålunda, att grundsatsen om nyttjanderättens företräde framför senare förvärv av äganderätt stod i strid med den i 16 kap. 15 § JB upptagna rättsregeln att köp bröt legostämma. Denna regel upphävdes inte i samband med tillkomsten av IF. Det uttalades vidare i betänkandet att den år 1875 genom tillkomsten av IF genomförda lagändringen utgjorde en fara för rättssäkerheten i fastighetsomsättningen. Den princip som kommit till uttryck i 16 kap. 15 § JB ansågs i detta fall böra upprätthållas. En köpare som vid första möjliga tillfälle sökte lagfart på sitt förvärv, borde äga trygghet att han därvid inte skulle behöva stå tillbaka för en av tidigare ägare upplåten nyttjanderätt som han eljest inte var skyldig att tåla. I betänkandet föreslogs en återgång till den lydelse som motsvarande bestämmelser ägde före 1875 års inskrivningsreform. Detta förslag godkändes sedermera och i samband därmed upphävdes, såvitt nu är i fråga, bestämmelsen i 16 kap. 15 § JB om att köp bröt legostämma. Beredningen framhåller att principen om »köps» företräde framför »legostämma» alltså fortfarande kan sägas råda men att räckvidden av principen begränsats i skilda hänseenden.

Enligt beredningens förslag tillerkänns nyttjanderätten företräde också i det fallet, att nye ägaren ägt eller bort äga kännedom om nyttjanderättsupplåtelsen (11: 11, motsvarande 7: 14 i departementsförslaget). Beredningen säger sig sakna närmare kännedom om vilken inverkan den år 1875 införda prioritetsregeln kan ha haft för fastighetsomsättningen, medan den ännu var gällande. I sammanhanget erinrar beredningen emellertid om att en fastighetsförvärvare, som är i god tro beträffande en av säljaren upplåten nyttjanderätt, enligt förslaget (4: 18) har möjlighet att, om nyttjanderätten trots allt blir gällande mot honom, häva köpet eller, om han vill vidbli det, erhålla avdrag på köpeskillingen samt skadestånd.

Beredningen framhåller också att, om äganderättsöverlåtelsen och nyttjanderättsupplåtelsen likställs, en i och för sig önskvärd förenkling av rättsreglerna erhålls. Till förmån för en sådan lösning talar också att någon motsvarighet till de bestämmelser, som beredningen förordar i fråga om företrädesrätt för ogulden köpeskilling, i så fall inte erfordras. Ett bibehållande av företräde för överlåtelsen sägs däremot nödvändiggöra en motsvarande anordning som i fråga om ogulden köpeskilling.

När inskrivning samtidigt söks för två eller flera rättighetsförvärv, som

inte skett på olika tider, uppkommer också fråga om det inbördes företrädet. I gällande lagstiftning har, påpekar beredningen, en sådan samtidighet behandlats bara beträffande rätt till elektrisk kraft. Frågan har därvid erhållit den lösningen att upplåtelser, som gjorts samma dag, skall äga lika rätt. Beredningen erinrar om att den, vad angår oinskrivna rättigheter, i detta hänseende förordat en annan företrädesordning (11: 18, motsvarande 7: 21 i departementsförslaget). Denna ordning, som innebär att domstolen har att, när upplåtelserna är samtidiga eller det ej kan utrönas i vilken tidsföljd de skett, på talan förordna om företrädet med hänsyn till skäligheten anses lämplig också i förevarande sammanhang.

Jordabalksutredningen. Utredningen har i visst hänseende modifierat lagberedningens förslag. Till regeln i första stycket, att förvärven skall äga företräde efter den tidsföljd i vilken de ägt rum, fogas en särbestämmelse för det fall att upplåtelse av särskild rättighet konkurrerar med senare överlåtelse. Särbestämmelsen innebär att utredningens förslag — till skillnad från beredningens — för den nämnda konkurrenssituationen bryter principen om företräde efter ålder och behåller den företrädesordning, som anvisas av nu gällande företrädesregler. Beträffande de överväganden, som ligger till grund för utredningsförslaget, kan här återges följande.

Enligt bestämmelserna i 9 kap. av utredningens förslag är en upplåtelse av särskild rättighet inte gällande mot den, till vilken fastighetsägaren överlåtit fastigheten, annat än i vissa särskilt angivna fall. Om rättighetshavaren inte kan till sitt fredande åberopa någon av de i nämnda kapitel angivna grunderna, skall han alltså vika för den som förvärvat fastigheten med äganderätt. Emellertid har rättighetshavaren ytterligare en möjlighet att få sin rättighet att äga bestånd; han kan söka inskrivning, innan förvärvaren av fastigheten söker lagfart, och på så sätt vinna företräde (21: 3, motsvarande 17: 3 i departementsförslaget). Den ursprungliga företrädesordningen kan på detta sätt komma att omkastas. Enligt utredningen bör inskrivningsansökan vara utan betydelse för bestämmandet av företrädesordningen om inskrivning söks samtidigt för två konkurrerande förvärv. I dylika lägen torde den ursprungliga prioritetsordningen böra gälla. I detta fall har den som på ursprungsstadiet ägt företräde enligt utredningen gjort allt som rimligtvis kan begäras för att försvara sitt företräde genom att lika skyndsamt som konkurrenten vända sig till inskrivningsmyndigheten. Eftersom konkurrens mellan upplåtelse av särskild rättighet och senare överlåtelse på ursprungsstadiet bestäms av regleringen i 9 kap. i utredningens förslag, torde följaktligen vid samtidiga inskrivningsansökningar överlåtelsen böra ges företräde framför upplåtelsen, för såvitt inte upplåtelsen äger bestånd enligt någon av de speciella grunderna i 9 kap.

Departementschefen. I förevarande paragraf regleras det fallet, att inskrivning samtidigt söks för två eller flera förvärv. Lagberedningens förslag innebär i detta avseende att det tidigare förvärvet alltid äger företräde. Härigenom sker en avvikelse från gällande rätt såvitt avser konkurrensen mellan äldre rättighetsförvärv och yngre äganderättsförvärv. Såsom jordabalksutredningen påpekat står den av beredningen föreslagna regleringen också i mindre god överensstämmelse med de principer, som ligger till grund för företrädet mellan rättighetsförvärv och senare överlåtelse när inskrivning inte sökts för någotdera förvärvet. Jag delar därför utredningens åsikt att en återgång bör ske till den ordning som råder f. n. Vid utformningen av lagtexten i departementsförslaget har beaktats att överlåtelse bör äga företräde i konkurrens med rättighetsupplåtelse även när förvärven är samtidiga eller när det ej kan utrönas i vilken tidsföljd förvärven skett. Utmönstringen av ett antal sakrätter har dessutom föranlett viss redaktionell omarbetning.

Företräde på grund av inteckning

6 §.

Första stycket av paragrafen motsvarar delar av 24: 3 i beredningens förslag resp. 21: 3 i utredningens förslag. Andra stycket motsvarar delvis 24: 9 resp. 21: 9 i förslagen.

Paragrafen behandlar frågan om företrädet på grund av inteckning i förhållande till annan inteckning och till inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt.

Gällande rätt. Om det finns flera inteckningar för fordran i en fastighet, har enligt 17 kap. 9 § 1 mom. HB den borgenär företräde som sökt inteckning tidigare och de som sökt inteckning på samma inskrivningsdag lika rätt. Inteckning för ogulden köpeskilling som söks inom den i 11 kap. 2 § JB bestämda tiden ger dock företräde framför annan inteckning efter medgivande av köparen även om denna inteckning sökts tidigare. Finns i samma fastighet inteckning för fordran och för nyttjanderätt, äger enligt 51 § IF den rättighet företräde för vilken inteckning först söktes. Om inteckning för fordran och för nyttjanderätt söks på samma inskrivningsdag, har nyttjanderätten företräde. Vad nu sagts om nyttjanderätt gäller enligt 56 § 2 mom. andra stycket IF också servitut.

Lagberedningen. I motiven till 24: 9 anför beredningen.

Såsom beredningen framhållit i andra sammanhang anses ett förvärv, som avser panträtt, ha ägt rum först när ansökan om inteckning görs. Tidpunkten för utfästelse av panträtten är utan betydelse. Detta betraktelsesätt medför enligt beredningens förslag — liksom enligt gällande rätt —

att när inskrivning samtidigt söks för dels panträtt och dels förvärv, som ej avser panträtt, sistnämnda förvärv äger företräde. En regel med detta innehåll har beredningen upptagit i 24: 9 första stycket. I andra stycket föreskrivs i överensstämmelse med gällande rätt att mellan två eller flera panträtter, vilka söks på samma inskrivningsdag, gäller lika rätt.

Från dessa regler görs undantag för panträtt som avser ogulden köpeskilling. Härom anför beredningen följande.

I beredningens förslag har någon motsvarighet till de på stadgandet i 11: 2 JB vilande rättsreglerna om företrädesrätt för fordran på ogulden köpeskilling icke upptagits. Enligt beredningens mening torde dock de skäl som härvid varit bestämmande icke böra leda till att köpeskillingsfordran helt likställes med annan fordran, för vilken säkerhet utfästs i egendomen. Den erinran som kan riktas mot det nuvarande institutet är i främsta rummet att en redan skedd inskrivning kan komma att få vika för köpeskillingsfordran, ehuru den ej är inskriven, och att en sådan fordran, sedan den inskrivits, kan erhålla företräde även framför en tidigare inskrivning. Därest den oguldna köpeskillingens företräde begränsas till att avse allenast förhållandet till sådana senare förvärv, för vilka inskrivning sökes samma dag som för ogulden köpeskilling, torde ur synpunkten av den allmänna tryggheten i fråga om fastighetskrediten någon sådan anmärkning icke kunna riktas mot institutet; snarare torde skäl tala för att i sådana fall prioritet tillerkännes sådan fordran framför utfästelser från köparens sida som icke äga samband med köpet. Om sålunda å samma inskrivningsdag sökes inteckning såväl för panträtt, vilken utfästs till säkerhet för köpeskillingen för fastigheten, som ock för en av köparen efter köpet till tredje man utfäst panträtt, synes billigheten närmast fordra att den till säljaren utfästa panträtten tilldelas företräde och att den ej reduceras till att — som eljest skulle bli fallet — åtnjuta samma rätt som den senare utfästa panträtten. Det nu sagda torde böra äga tillämpning även i förhållande till en senare överlåtelse av fastigheten från köparens sida. Ansökan om lagfart för senare köpare skulle, om företrädesrätten för ogulden köpeskilling helt avskaffades, utgöra hinder för inskrivning av ett av den förste köparen utfärdat pantbrev å ogulden köpeskilling, ehuru inteckning för pantbrevet söktes samma dag som lagfarten. Även i detta fall synes billigheten fordra att vid samtidiga ansökningar panträtten går före överlåtelsen.

Remissyttrandena. Förslaget att i begränsad utsträckning bibehålla särskild företrädesrätt för fordran på ogulden köpeskilling har mött stark kritik. En negativ ståndpunkt har sålunda intagits av *Svea hovrätt, kammarkollegiet, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, lagberedningen, bankföreningen, landshypoteksombudsmansföreningen, lantbruksförbundet, häradshövdingeföreningen* och *Svenska industriföreningen.* Till stöd för kritiken åberopas att det föreslagna rättsinstitutet skulle få mycket liten praktisk nytta för parterna på fastighetsmarknaden men ändå medföra en väsentlig komplicering av regelsystemet. En långivande säljares intresse sägs kunna tillgodoses utan anlitande av köpeskillingsinteckning. Han har ju möjligheten att före överlåtelsen ta ut pantbrev eller att innehålla köpehandlingen till dess pantbrev erhållits. Svea hovrätt tillfogar den anmärk-

ningen att ett bibehållande av förmånsrätt för ogulden köpeskilling i föreslagen stympad form kan verka vilseledande på allmänheten och i vart fall medföra betydlig osäkerhet om det ändrade institutets rätta innebörd. Risken för rättsförluster påstås bli större i detta fall än om förmånsrätten helt avskaffas.

Departementschefen. Såsom jag angett inledningsvis har företrädet på grund av inteckning i departementsförslaget tagits upp i två paragrafer för sig under särskild rubrik. I den första av dessa paragrafer behandlas företrädet på grund av inteckning i förhållande till annan inteckning och till inskrivning för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt.

I 6 kap. regleras vem som får tillgodogöra sig den genom inteckningen uppkomna företrädesrätten. Av 6:3 i departementsförslaget följer sålunda att borgenär, som har panträtt för sin fordran, äger erhålla betalning ur fastigheten med det företräde som inteckningen medför. Företrädet på grund av inteckning utgör då ett moment i panträtten.

I den mån panträtt inte upplåtits, äger såsom framgår av 6: 9 fastighetsägaren uppbära betalningen. Det är då i stället denne som får åtnjuta företräde på grund av inteckningen.

Den av lagberedningen föreslagna begränsade företrädesrätten för fordran på ogulden köpeskilling har mött stark kritik under remissbehandlingen. Som skäl för att ge köpeskillingsfordringen ett visst företräde har beredningen väsentligen åberopat rättvisesynpunkter. Det skulle enligt beredningen te sig orättvist om fastighetsöverlåtaren inte vid ansökan på samma inskrivningsdag skulle vinna företräde för sin köpeskillingsfordran framför panträtt, som upplåtits av förvärvaren, eller framför överlåtelse av fastigheten från köparens sida. Ett sådant betraktelsesätt har dock knappast något större fog för sig. Förhållandena kan inte anses vara sådana att det ter sig obilligt att fordra att parterna anpassar sig efter de rättsregler i förevarande avseende som från andra synpunkter är mest ändamålsenliga. Det har ej från något håll gjorts gällande, att säljaren inte behörigen skulle kunna tillgodose sitt intresse att erhålla pantsäkerhet i fastigheten för resterande köpeskilling, om ifrågavarande förmånsrätt avskaffades. Jag föreslår därför att förmånsrätten för fordran på ogulden köpeskilling helt avskaffas. Detta ståndpunktstagande föranleder ingrepp i lagförslaget på ett stort antal ställen.

I övrigt överensstämmer de i departementsförslaget upptagna reglerna sakligt sett med vad beredningen föreslagit och även med gällande rätt.

7 §.

I denna paragraf, som saknar motsvarighet i förslagen, hänvisas till bestämmelserna i 6 kap. beträffande det företräde till betalning, som borgenär tillförsäkras genom upplåtelse av panträtt.

Departementschefen. Som jag anfört i inledningen har reglerna om företräde till betalning på grund av panträttsupplåtelse hänförts till 6 kap. I 6: 3 anges sålunda att borgenär som har panträtt för sin fordran erhåller betalning för fordringen efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför. Vidare anges i 6: 7 vissa fall när panträttsupplåtelse får vika för förvärv genom överlåtelse av egendomen. Detta lagrum innehåller en hänvisning till de nu redovisade bestämmelserna i 6 kap.

Av 6: 9 följer att fastighetsägare som har ägarhypotek erhåller betalning efter det företräde mellan rättsägare som inteckningen medför. Någon hänvisning till denna regel synes emellertid inte vara behövlig.

Övriga bestämmelser

8 §.

Paragrafen motsvarar 24: 10 resp. 21: 10 i förslagen. Den innehåller en erinran om att annan företrädesordning kan bestämmas vid inskrivning eller genom postposition.

Departementschefen. Paragrafen överensstämmer i sak med förslagen. De föreskrifter som åsyftas är meddelade i 22: 6 och 23: 4 (fastställande av särskild företrädesordning) samt 22: 9 och 23: 5 (nedsättning).

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 24: 11 resp. 21: 11 i förslagen, anger att företräde som enligt detta kapitel grundas på ansökan om inskrivning förutsätter att inskrivning beviljas och att förvärvet verkligen kan göras gällande mot förvärvaren.

Lagberedningen. Beredningen påpekar beträffande regeln i första punkten att redan f. n. gäller att ett företräde av det slag, som ansökan om inskrivning enligt förevarande kapitel medför, är beroende av att inskrivning beviljas. Vad angår bestämmelsen i andra punkten sägs det vara tydligt, att den företrädesrätt som detta kapitel avser grundar sig på att ett giltigt förvärv föreligger. En ogiltig rättshandling blir inte enligt detta kapitel rättsenlig därigenom att inskrivning beviljats. Oberoende av inskrivning kan alltså talan därom komma att föras och inskrivningen undanröjas. På denna punkt föreligger en skillnad mellan förevarande kapitel samt 23 och 25 kap. (motsvarande 16 och 18 kap. i departementsförslaget). Sistnämnda båda kapitel avser inskrivningens betydelse för det materiella rättsläget.

Departementschefen. Regleringen i förevarande paragraf av förslaget lagfäster vad som redan f. n. torde gälla. Jag har inte något att erinra mot förslagen som därför upptagits i departementsförslaget i sak oförändrade.

10 §.

I denna paragraf, som motsvarar 24: 1 andra stycket och 24: 12 resp. 21: 1 andra stycket och 21: 12 i förslagen, regleras i vad mån och på vad sätt kapitlets bestämmelser är tillämpliga, när fast egendom säljs i exekutiv ordning eller när medel av annan anledning fördelas mellan rättsägare i sådan egendom.

Lagberedningen. I 24: 1 andra stycket behandlar beredningen den exekutiva auktionens verkan vid konkurrens med tidigare överlåtelse. Beredningen säger sig inte utgå från annan ståndpunkt än nu gällande lagstiftning, nämligen att den exekutiva auktionen i princip ger företräde framför konkurrerande överlåtelse under förutsättning att försäljningen sker till betalning av fordran, för vilken fastigheten häftar, samt att i fråga om exekutiv auktion, som på grund av framställning enligt 70 § KL förrättas uteslutande för konkursboet, allmänna prioritetsregler gäller (se närmare SOU 1960: 25 s. 524). En bestämmelse om att exekutiv auktion som äganderättsförvärv med undantag för konkursfallet inte är underkastad kapitlets bestämmelser har upptagits i 24: 1 andra stycket. I kapitlet behandlas inte heller det företräde som vinns genom utmätning. Också härom innehåller andra stycket en erinran.

I 24: 12 tar beredningen upp vissa bestämmelser angående tillämpning av företrädesordningen på grund av inteckning eller av inskrivning för rättighet vid exekutiv auktion eller vid annan fördelning av medel mellan rättsägare. Beredningen framhåller att de allmänna prioritetsreglerna uppenbarligen är av stor betydelse när fast egendom säljs exekutivt. Det exekutiva förfarandet kan t. ex. leda därhän att en begränsad sakrätt måste uppoffras. Följaktligen är det nödvändigt med regler, som utsäger i vilken ordning rättigheterna skall drabbas av en sådan verkan. Med hänsyn till det exekutiva förfarandets natur är emellertid vissa avvikelser påkallade från de allmänna prioritetsreglerna. De undantagsbestämmelser, som härvid kommer i fråga, inskränks dock till att avse bara rättigheter och inte överlåtelse av fast egendom. Bland de lagrum som enligt beredningens förslag inte skall gälla vid exekutiv auktion upptas först (p. 1) 4 § (3 § i departementsförslaget). Såsom motivering åberopas att god tro inte kan få samma betydelse vid exekutiv auktion som annars. Detta förhållande sammanhänger med att företrädesrätten mellan olika rättigheter vid auktionen måste bestämmas efter vissa genom handlingar påvisbara yttre kriterier. Tillämpningen av vissa föreskrifter i UL (108 och 151 §§) anses inte erbjuda några svårigheter i fråga om panträtt, inte ens för det fall att god tro har betydelse för rätt att göra panträtten gällande, såsom när inteckning efter överlåtelse av fastigheten sökts för panträtt, som utfästs av förre ägaren. Däremot blir förhållandena enligt beredningen mera komplicerade i fråga om betydelsen av god tro för företrädesordningen mellan äganderätt och andra

begränsade sakrätter än panträtt, liksom mellan sådana rättigheter inbördes. Emellertid torde god tro, sägs det, enligt rättspraxis sakna betydelse i nu åsyftade fall. Till stöd för en sådan ståndpunkt åberopar beredningen också 123 § andra stycket UL. Enligt detta lagrum skall vid utrop av egendomen iakttas det företräde som på grund av inskrivning eller tidigare upplåtelse tillkommer rättigheterna i förhållande till varandra. Vad angår förhållandet till ett senare äganderättsförvärv kan svårigheter uppstå också när oinskriven rättighet, som upplåtits av förre ägaren, bevakas vid auktionen. Har en rättighet, om vars företräde det råder tvist med hänsyn till att rättighetshavarens goda tro satts i fråga, bibehållits vid auktionen, torde emellertid inte därigenom vara avgjort att frågan ej kan prövas i rättegång sedan fastigheten övergått till ny ägare. Beredningen framhåller vidare att dessa frågor väsentligen är av exekutionsrättslig natur och att den inte ansett sig böra gå in på dem närmare. — En andra undantagsbestämmelse avser frågan om företrädet mellan samtidigt upplåtna rättigheter, för vilka inskrivning sökts på samma dag. Beredningen påpekar att talan vid domstol enligt 8 § andra stycket (5 § andra stycket i departementsförslaget) torde medföra alltför stor tidsutdräkt och olägenhet, när det gäller att vid exekutiv auktion bestämma företrädesordningen i en dylik situation. Något formellt hinder anses inte föreligga att i detta fall tillägga de konkurrerande förvärven samma rätt. En bestämmelse av denna innebörd har beredningen i fråga om oinskrivna rättigheter upptagit i 11: 19 (motsvarande 7: 18 i departementsförslaget). I förevarande paragraf har beredningen nu föreslagit en motsvarande regel (p. 2). — Ytterligare en undantagsbestämmelse, som avser ränterätt och födoråd, upptas i första stycket av beredningens förslag (p. 3).

I fråga om regleringen i andra stycket påpekar beredningen att en situation som är jämförbar med exekutiv auktion föreligger, när fördelning skall ske mellan rättsägare i fastigheten av medel som nedsatts vid expropriation eller annat tvångsförvärv eller i andra fall enligt lag. Expropriation eller annat tvångsförvärv har i regel till följd att samtliga tidigare rättigheter som belastar fastigheten upphör att gälla. När det gäller expropriationsmål och vattenmål förutsätts, vad angår annan rättighet än fordran, att ersättning bestäms i målet. En motsvarighet till den vid exekutiv auktion gällande regeln att en sådan rättighet kan komma att uppoffras till förmån för en fordran med bättre prioritetsläge föreligger emellertid i dessa fall. Enligt särskilda bestämmelser (57 § ExprL, 9 kap. 69 § VL) äger sålunda fordringsägaren, när fastigheten förutom av fordran är besvärad av annan särskild rätt som åtnjuter sämre rätt än fordran, erhålla betalning såsom om fastigheten inte vore besvärad av nämnda rätt. Eftersom domstolen vid sådan kollision mellan rättigheter, som avses i 4 § (3 § i departementsförslaget), sannolikt tillerkänner ersättning bara till en rättighetshavare, torde den under p. 1 i första stycket upptagna undantagsbestämmel-

sen vara utan betydelse för fördelningen i dylika sammanhang. På grund av det anförda anser beredningen att de bestämmelser som enligt första stycket skall gälla vid exekutiv auktion bör gälla bara i tillämpliga delar vid de förrättningar, som åsyftas i andra stycket.

Avslutningsvis erinrar beredningen om att fråga om företrädesordningen kan uppkomma också vid sammanläggning av fastigheter. För dylika situationer anses emellertid någon legal avvikelse inte böra ske från de allmänna prioritetsreglerna.

Jordabalksutredningen. Utredningen har ur jordabalksförslaget utmönstrat instituten ränterätt och födoråd. På grund härav har den undantagsbestämmelse i beredningens förslag, som gav regler uteslutande om nämnda båda institut, utelämnats i utredningsförslaget.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att det bör övervägas om de här föreslagna bestämmelserna har sin rätta plats i jordabalken.

Departementschefen. I beredningens förslag ges i 24: 1 andra stycket en regel angående i vad mån tvångsvis försäljning vid exekutiv auktion skall betraktas som överlåtelse vid tillämpningen av bestämmelserna om företräde på grund av inskrivning. I 24: 12 tas vidare upp bestämmelser om tillämpning av företrädesordningen mellan rättigheter vid exekutiv auktion eller annan medelsfördelning. Det har ansetts lämpligt att i departementsförslaget sammanföra nu angivna bestämmelser i ett lagrum. Innehållet i detta överensstämmer i sak med vad beredningen föreslagit. Beredningens förslag innehåller dock i 24:1 andra stycket andra punkten en hänvisning till bestämmelser i handelsbalken och utsökningslagen om den rätt till företräde som utmätning medför. Jag har inte funnit någon sådan hänvisning nödvändig.

Beträffande bestämmelsen i 24:12 i beredningens förslag må anföras följande. Ett ytterst betydelsefullt tillämpningsområde för de allmänna prioritetsreglerna i kapitlet är givetvis exekutiva auktioner samt andra förrättningar där enligt lag medel skall fördelas i den ordning, som är föreskriven om fördelning av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom. Tydligt är emellertid att det är förenat med svårigheter att i de åsyftade situationerna tillämpa vissa av de allmänna reglerna. Lagberedningen har i medvetande härom föreslagit vissa avvikelser från dessa. De undantagsbestämmelser som beredningen föreslagit rör, såvitt nu kommer i fråga, bestämmelserna i 3 § och 5 § andra stycket. Vad beredningens förslag angår bör särskilt understrykas, att det är bara när det gäller det inbördes företrädet mellan begränsade rättigheter, som bestämmelserna i de nämnda paragraferna utesluts från tillämpning. I fråga om företrädet mellan flera äganderättsförvärv inbördes eller mellan ett äganderättsförvärv och ett förvärv av annan

begränsad rättighet än panträtt innebär alltså beredningens förslag att de allmänna reglerna skall tillämpas fullt ut. Att detta förhållande kan försätta överexekutor i synnerligen bekymmersamma bedömanden framgår av vad beredningen anfört. Beredningens förslag torde emellertid inte innebära någon försämring i förhållande till gällande rätt. Fastän de nuvarande förhållandena sålunda är mindre tillfredsställande, torde besvärligheter i praktiken vara sällsynta. Beredningen, som påpekat att de behandlade frågorna väsentligen är av exekutionsrättslig natur, är numera sysselsatt med utredningsarbete på just exekutionsrättens område. Detta synes utgöra ytterligare en anledning att nu godta de undantagsbestämmelser från allmänna prioritetsregler, som beredningen här föreslagit.

11 §.

Paragrafen, som motsvarar 24: 13 i beredningens förslag och 21: 13 i utredningsförslaget, utsäger att bestämmelserna i kapitlet skall äga tillämpning också när fråga uppkommer om det inbördes företrädet mellan äldre universalfång och yngre singularfång.

Gällande rätt. De i inskrivningsförfattningarna upptagna reglerna om företräde på grund av inskrivning omfattar inte alla arter av inskrivningsbara förvärv utan bara sådana av förmögenhetsrättslig karaktär. Förvärv genom universalsuccession är alltså uteslutna oberoende av förvärvets inskrivningsbarhet. Det är under sådana förhållanden inte ägnat att förvåna att stor tveksamhet har yppats i frågan huruvida inskrivning över huvud kan tillmätas betydelse vid konkurrens mellan ett äldre universalfång och ett yngre singularfång. Såvida konkurrensen avser flera äganderättsförvärv inbördes har å ena sidan hävdats att det tidigare förvärvet — i överensstämmelse med derivativa grundsatser — alltid äger företräde framför det senare, oberoende av att den senare förvärvaren varit i god tro och först sökt lagfart. Å andra sidan har i fråga om konkurrens mellan legatarie och tredje man, till vilken dödsboet överlåtit egendomen, uttalats att godtroende tredje man bör vara skyddad mot legatarien. Beträffande nyttjanderätt eller därmed likställd rättighet, som grundar sig på testamente, har anförts att rättighetshavaren — utom i fall som avses i 12 kap. 2 § ÄB — måste genom inskrivning i vanlig ordning skydda sin rätt mot senare rättsförvärv.

Lagberedningen. Beredningen förklarar att inskrivning f. n. inte kan och enligt dess förslag inte heller bör tillmätas någon betydelse i fråga om det inbördes företrädet mellan universalfång, som strider mot varandra. Dylika konkurrensfall skall sålunda bedömas enligt den lagstiftning som gäller för det slag av universalfång, som det i det särskilda fallet är fråga om. I överensstämmelse med vad som nu får anses gälla bör vidare enligt beredningen ett yngre universalfång inte på grund av inskrivning erhålla företräde

framför ett äldre singularfång. En motsatt ståndpunkt skulle stå i strid med allmänt antagna principer angående universalsuccessionens karaktär. Mera tveksamma sägs fallen av konkurrens mellan ett äldre universalfång och ett yngre singularfång vara. Oavsett hur denna konkurrensfråga enligt gällande rätt skall besvaras, anser beredningen att spörsmålet i den nya jordabalken bör lösas genom en positiv regel. De skäl som föranlett att vid konkurrens mellan två singularförvärv företräde tillerkänts godtroende senare förvärvare, som först sökt inskrivning, synes enligt beredningen äga samma giltighet, när det tidigare förvärvet är ett universalfång. Den omständigheten att vid successionsrättsliga förvärv möjligheten att skydda förvärvet genom inskrivning är mera begränsad än vid singularfång, t. ex. när boupptecknings eller annan handling måste avvaktas, finner beredningen inte böra tilläggas avgörande betydelse. Med hänsyn till det anförda föreslår beredningen att reglerna om företräde på grund av inskrivning skall utsträckas att omfatta fall av konkurrens mellan äldre universalfång och yngre singularfång. Till universalfång hänförs förvärv, som grundar sig på bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller annan sådan rättsgrund. Bestämmelserna i paragrafen avser inte bara äganderätt, som härleds från universalfång, utan också rättigheter, som grundar sig på sådant fång, förutsatt att de kan inskrivas. Beredningen belyser i fortsättningen med några exempel den ställning, som universalfånget genom den föreslagna rättsregeln skulle komma att inta. Därvid berörs bl. a. det fallet att någon i testamente erhållit fastighet som legat och att dödsboet överlåtit fastigheten till annan, varvid fråga uppkommer om företrädet mellan legatet och den senare överlåtelsen. Beredningen framhåller i sammanhanget bl. a. att, om lagfart skulle ha sökts tidigare på överlåtelsen än på legatet, överlåtelsen, även om dödsboet inte ägt sälja fastigheten, äger företräde framför legatet under förutsättning att förvärvaren var i god tro. Kravet på god tro i detta fall bör, påpekas det, uteslutande avse huruvida förvärvaren ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Huruvida dödsboet varit behörigt att överlåta egendomen är en fråga som det inte ankommer på förvärvaren att undersöka eller bedöma. Hans goda tro härvid anses inte böra tillmätas rättslig betydelse.

Departementschefen. Beredningen har i 24: 13 tagit upp en företrädesregel angående motsatsställningen mellan äldre universalfång och yngre singularfång. Regeln innebär att bestämmelserna i kapitlet skall äga tillämpning också på ifrågavarande konkurrenssituation. Genom den föreslagna regeln erhålls ett positivt stadgande i en rättsfråga, som f. n. är något oklar. Goda skäl talar för beredningens förslag och detta har därför tagits upp i departementsförslaget. Viss ändring av formell natur i den av beredningen föreslagna lydelsen har blivit nödvändig som en följd av den nya disposition som kapitlet fått i departementsförslaget.

18 KAP.

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

Förevarande kapitel, som motsvarar 25 kap. i lagberedningens förslag och 22 kap. i jordabalksutredningens förslag, har såsom huvudinnehåll regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning (1—3 §§), och som komplement härtill bestämmelser angående rätt till ersättning av allmänna medel i vissa fall (4—7 §§). Vidare innehåller kapitlet vissa föreskrifter med processuell anknytning angående inskrivningens betydelse i andra fall (8—10 §§).

Kapitlets olika bestämmelser utgör i allt väsentligt nybildningar för svensk rätts vidkommande och är av stor betydelse från såväl principiell som praktisk synpunkt. Innan jag vid de skilda paragraferna närmare redovisar motiven för förslagen, vill jag här ge en översiktlig presentation av huvudspörsmålen.

Såsom allmän grundregel gäller för närvarande i svensk rätt att en inskrivning inte har någon rättslig betydelse i sådana fall, då den visserligen överensstämmer med de handlingar som ligger till grund för inskrivningen, men dessa är behäftade med brister som enligt materiella rättsregler medför att ett förvärv, som grundas på handlingarna, inte är giltigt. Uttryckliga bestämmelser härom är meddelade beträffande lagfart i 15 § LF och i fråga om inteckning i 59 § IF.

Lagberedningen har i sitt förslag till jordabalk anslutit sig till den i närbesläktade utländska rättssystem förekommande grundsatsen att inskrivningen bör vara förenad med viss materiell rättsverkan. Huvudprincipen är därvid att till skydd för den redbara omsättningen ge inskrivningar i fastighetsboken offentlig trovärdighet i det hänseendet att en rättshandling som i överensstämmelse med sådan inskrivning företas av tredje man i god tro blir giltig, fastän materiell grund för inskrivningens giltighet inte föreligger. Den nämnda huvudprincipen jämkas emellertid för det fall att bristen i förvärvet är av särskilt kvalificerad beskaffenhet. Vidare kompletteras regelsystemet genom bestämmelser om ersättning av staten antingen till rätte ägaren i fall när denne får stå tillbaka för en godtroende förvärvare eller till den senare i sådana särskilda situationer när han får stå tillbaka för rätte ägaren på grund av att den brist, som häftar vid överlåtarens förvärv är av kvalificerad beskaffenhet.

De av beredningen föreslagna bestämmelserna, som vid remissbehand-

lingen i allmänhet förklarats angelägna och hälsats med tillfredsställelse, upptas i huvudsak oförändrade i departementsförslaget. Avvikelser förekommer i några hänseenden men större betydelse har bara den ändring, som avser panträtten. I departementsförslaget har, som redan framgått, den principen genomförts, att inteckningen och därmed pantbrevet under alla förhållanden behåller sin giltighet. Om alltså borgenärens förvärv på grund av innehav av pantbrev — dvs. panträtt enligt departementsförslagets terminologi — får vika till förmån för fastighetens rätte ägare, t. ex. därför att borgenären inte var i god tro eller på grund av att panträttsupplåtarens förvärv var behäftat med någon kvalificerad ogiltighetsgrund, bibehåller pantbrevet likväl sin giltighet. Rättsanspråket på grund av pantbrevet övergår emellertid till att utgöra ägarhypotek i fastighetens rätte ägares hand. Bestämmelserna i beredningens förslag om invändningar mot pantbrevet (4 §) har fått utgå och i departementsförslaget har i stället tagits upp en bestämmelse av innebörd att omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning inte medför ogiltighet av inteckningen. Bestämmelsen, som medför att det på grundval av inteckningen utfärdade pantbrevet också behåller sin giltighet, har placerats i 6 kap. (6: 10).

I beredningens förslag tas som nämnts upp regler om ersättning av staten i vissa fall. Förslaget bygger på att de utgifter för statsverket, som föranleds av denna ersättningsskyldighet, skall tas ut genom särskilda avgifter av de inskrivningssökande själva enligt försäkringsmässiga grunder. Inflytande medel skall enligt förslaget redovisas särskilt (10 § i beredningens förslag). Vid remissbehandlingen har denna anordning kritiserats från flera håll och det har i stället gjorts gällande att kostnaderna för ersättningen bör kunna täckas utan att en särskild avgift tas ut vid sidan av de vanliga inskrivningsavgifterna. Under alla förhållanden har inte ansetts erforderligt att redovisa avgifterna särskilt. Jag har på denna punkt funnit remisskritiken befogad. Som en följd av detta ställningstagande saknar 9 och 10 §§ i beredningens förslag motsvarighet i departementsförslaget. Slopandet av det avgiftssystem, som lagberedningen tänkt sig, torde motivera en höjning av expeditionsavgifterna. Denna fråga får emellertid tas upp i ett annat sammanhang.

Beredningens förslag innehåller i 11 § ett stadgande av innebörd att, sedan ansökan om inskrivning bifallits eller förklarats vilande, mot förvärv inte får åberopas att föreskrifter om vittnen inte iakttagits. Genom de ändringar, som i departementsförslaget genomförts beträffande innebörden av kravet på vittnen vid fastighetsköp, förlorar stadgandet emellertid varje betydelse såvitt avser nämnda typ av förvärv. Detsamma gäller upplåtelse och överlåtelse av tomträtt. För panträttens del kommer stadgandet ej heller att få någon betydelse. I detta hänseende må hänvisas till mina uttalanden i anslutning till 22: 1. I departementsförslaget har därför inte medtagits någon motsvarighet till 11 § i beredningens förslag.

Genom utmönstringen av 4 och 9—11 §§ nedgår antalet paragrafer från 14 i beredningens förslag till 10 i departementsförslaget.

De bestämmelser om godtrosförvärv på grund av inskrivning som upptas i detta kapitel har inte något rättsligt samband med de ämnen som regleras i 17 kap. angående företräde på grund av inskrivning. Utgångspunkterna för regleringen av företräde och godtrosförvärv är nämligen väsentligt olikartade. Den principiella skillnaden beror på att 17 kap. behandlar företrädet mellan förvärv som var för sig är rättsenliga, medan syftet med 18 kap. är att undanröja en brist som vidlåder förvärvet som sådant. På denna punkt har kapitlet samma ändamål som 16 kap. angående hävd till fast egendom. Vad angår tillämpningsområdena för 16 och 18 kap. är att märka att 16 kap. till skillnad från 18 kap. behandlar även sådana förvärv av fast egendom vilka inte förutsätter att innehavaren förvärvat egendomen i god tro (16: 1 första stycket). 16 kap. äger vidare tillämpning på rättsförhållandet mellan rätte ägaren och dennes medkontrahent också under den tid den senare alltjämt innehar fastigheten. Det ligger i sakens natur att, om förvärvet redan är tryggat genom hävd, bestämmelserna i detta kapitel inte är tillämpliga. Reglerna om hävd gäller dock inte andra sakrätter än äganderätt och förvärv genom tomträtts övergång till ny innehavare.

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 1 resp. 22: 1 i förslagen, innehåller de grundläggande bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning, såvitt avser äganderätt, nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt.

Lagberedningen. I fråga om inskrivningens betydelse för det materiella rättsläget uttalar beredningen inledningsvis, att gällande rätts ståndpunkt — nämligen att inskrivningen i princip saknar betydelse — avviker från den uppfattning till vilken lagstiftningen i vissa främmande länder anslutit sig. Beredningen redogör för tysk, engelsk, dansk och norsk lagstiftning i sådana delar som nu är av intresse.

Den mest konsekventa utformningen av reglerna om fastighetsbokens trovärdighet sägs förekomma i den *tyska* lagstiftningen. Till förmån för den som genom avtal förvärvar rätt till fast egendom uppställs i denna såsom en så gott som undantagslös huvudprincip att innehållet i fastighetsboken gäller som riktigt, såvida inte protest däremot blivit inskriven i boken eller oriktigheten varit känd för förvärvaren. Att en sådan princip kunnat genomföras sammanhänger enligt beredningen med att man på skilda vägar kunnat vinna en hög grad av trygghet mot risker för oriktiga eller ogiltiga inskrivningar. Härvid är särskilt att märka att de avtal eller andra rättshandlingar som kan leda till inskrivning är underkastade sträng kontroll, exempelvis genom att som allmänt formkrav gäller att rättshand-

lingen skall vara bestyrkt av domstol eller notarius publicus, samt att berörda parter skriftligen underrättas om varje införing i fastighetsboken.

Det *engelska* systemet sägs i viss mån innebära motsatsen till vad som gäller enligt tysk rätt. Enligt de tyska bestämmelserna grundar inskrivningen en självständig rätt för godtroende förvärvare. Den verklige rättsägarens anspråk elimineras helt. Enligt det engelska systemet är däremot rättsägarens ställning principiellt orubbad. Registreringen garanterar endast förvärvaren en rätt till ersättning av statsverket. Beredningen ägnar särskilt intresse åt det sätt, på vilket utgifter för nyss antydda ändamål finansieras. Detta sker från en försäkringsfond. Till denna fond skall statsverket vid slutet av varje finansår överföra en viss del av de avgifter som de registreringssökande har att erlägga till statsverket.

Den gällande *danska* lagstiftningen har som huvudsyfte att skapa en obetingad tillit till fastighetsboken. Man har därför infört en ordning som innebär att rättshandlingar angående fast egendom offentliggörs. Detta sker genom tinglysning. Beträffande tinglysningens materiella rättsverkan gäller som huvudregel att, när ett dokument är infört i fastighetsboken, den som genom ett tinglyst avtal eller en på pantbrev tecknad överlåtelse i god tro förvärvat rätt till fastigheten inte kan mötas med någon invändning om dokumentets ogiltighet. Från denna huvudregel görs dock, till skillnad från den tyska rätten, ett viktigt undantag. I vissa kvalificerade fall får nämligen en sådan invändning göras gällande. Detta är förhållandet när invändningen avser att dokumentet skulle vara förfalskat eller ha tillkommit genom våld på person eller genom hot om omedelbar användning av sådant våld eller när utfärdaren var omyndig. För dessa fall tillerkänns den godtroende förvärvaren i stället ersättning, motsvarande den förlust som åsamkats honom därigenom att rättshandlingen inte kan göras gällande. Denna ersättning utgår av statsmedel. För den betalningsskyldighet, som sålunda åvilar statsverket i förhållande till den redbare förvärvaren, bereder sig staten gottgörelse genom inskrivningsavgifter, som de inskrivningssökande har att erlägga. Det danska systemet har i väsentliga stycken vunnit efterföljd i *Norge*. Till skillnad från den danska lagstiftningen utgör det inte något villkor för godtrosförvärv att detta blivit tinglyst.

De utländska förhållandena utvisar enligt beredningen att det står väsentligen två utvägar till buds för stärkande av inskrivningens rättsbildande betydelse. Den ena företräds i huvudsak av det tyska systemet och den andra av det engelska. En mellanståndpunkt intar de danska och norska lagarna. Dessa kännetecknas av att vid mindre kvalificerade invändningar rättsägaren, liksom i det tyska systemet, får vika för godtrosförvärvaren, medan vid mera kvalificerade invändningar rättsägaren, såsom i det engelska, bibehålls vid sin rätt men godtrosförvärvaren kompenseras med ersättning av allmänna medel. Beredningen anser för sin del att frå-

gan om att skänka inskrivningen materiell rättsverkan bör för svensk rätts del lösas närmast efter mönster av det engelska systemet men med beaktande av den danska och den norska mellanståndpunkten. En sådan lösning ställer inte samma krav på rättshandlingens formbundenhet som det tyska systemet. Lika fullt är det enligt beredningen av betydelse att kontrollen över de rättshandlingar, som blir föremål för inskrivning, såvitt möjligt utbyggs. Beredningen hänvisar härvid till sina i 4 kap. föreslagna bestämmelser om en väsentlig skärpning av formkravet vid köp, byte och gåva av fast egendom, särskilt genom föreskrifterna om laga köpevittne. Vidare behandlar beredningen frågan om att anordna och upprusta inskrivningsförfarandet så att brister i ett rättsförvärv kan upptäckas och avhjälpas, innan inskrivning kommer till stånd. Det påpekas att inskrivningsdomaren redan f. n. har en vidsträckt undersökningsplikt vid handläggningen av inskrivningsärenden. Även sådana brister i de rättsliga förutsättningarna, som inte omedelbart framgår av den åberopade handlingen, bör såvitt möjligt beaktas i samband med inskrivningsförfarandet. Emellertid skulle förfarandet bli alltför invecklat och kostsamt om det utbyggdes i nära överensstämmelse med den allmänna processen. Som generell norm bör enligt beredningen gälla att, när inskrivningsdomaren har särskild anledning anta att det förvärv som ligger till grund för ansökan är ogiltigt eller ej må göras gällande eller att den sökta åtgärden eljest skulle kränka annans rätt, den vars rätt är i fråga skall beredas tillfälle att yttra sig i ärendet. Om sökandens rätt finnes tvistig, bör såsom förutsättning för inskrivning gälla att sökandens rätt fastställs i rättegång (27: 16 i beredningens förslag).

Beredningen säger sig inte kunna bestrida att såsom en följd av ett system med godtrosförvärv till fast egendom på grund av inskrivning den enskildes rätt kan komma att uppoffras på ett för honom och hans ekonomi ytterst kännbart sätt. Detta kan inge vissa betänkligheter men styrkan i dessa minskar i viss mån om man — delvis i överensstämmelse med de danska och norska rättssystemen — låter vissa ogiltighetsgrunder gälla också mot den goda tron och för dessa fall, i överensstämmelse med den engelska ståndpunkten, kompenserar tredje man genom ersättning av allmänna medel. Förebilden till en uppdelning av invändningarna i sådana som får framställas mot ett påstående om god tro (tillåtna invändningar) och sådana där detta inte får ske (otillåtna invändningar) kan sökas i skuldebrevslagstiftningens regler om löpande skuldebrev (14—17 §§ SkL). De skäl som ligger till grund för ifrågavarande uppdelning torde enligt beredningen gälla också för det rättsområde som det nu är fråga om.

För upprätthållande av tilltron till fastighetsboken är det enligt beredningens uppfattning fullt motiverat att förvärvaren skyddas genom ersättning i de fall, då godtrosförvärvet får vika. Vad åter angår de fall, då god tro skyddar förvärvaren och där rätte ägaren alltså får vika, kan någon

ersättningsrätt för denne väl inte omedelbart härledas från tilltron till fastighetsboken utan härvid kommer andra förhållanden i beaktande. Den ökade tilltron till fastighetsboken, som väsentligen är ett allmänt intresse, bör inte vinnas på bekostnad av den enskildes rätt. Denne bör därför enligt beredningens uppfattning tillförsäkras ersättning.

En lösning i den nu antydda riktningen av frågan om inskrivningens materiella rättsverkan sägs ligga nära till hands, om de utgifter för statsverket som föranleds av en sådan ersättningsskyldighet, såsom föreskrivs i engelsk rätt, tas ut av de inskrivningssökande själva enligt försäkringsmässiga grunder. Beredningen har inte verkställt någon beräkning av storleken av de ersättningsbelopp, som det kan bli fråga om. All sannolikhet talar emellertid för att de blir jämförelsevis obetydliga, något som dock inte utesluter att ersättningen i enstaka fall kan nå en avsevärd höjd.

Beredningen anför vidare, att god tro som förvärvsgrund främst har betydelse i fråga om förvärv av äganderätt. Sedan godtrosförvärv en gång inträtt, är förvärvet rättsenligt. En konsekvens härav är att genom förvärvet skyddas inte bara äganderättsförvärv, som härleder sig från godtrosförvärvaren, utan också begränsade sakrätter, som utfästs eller upplåtits av honom eller hans efterträdare, och detta oberoende av om god tro för denne förvärvare då förelåg eller ej. Ett speciellt problem är vilka regler som bör gälla om äganderättsförvärvet skett i ond tro och alltså inte skyddas av godtrosregeln men god tro föreligger vid det från detta förvärv härledda förvärvet. Beredningen har stannat för en lösning som innebär att skilda regler tillämpas för olika typer av förvärv. Vid de speciella omsättningsförvärven äganderätt och panträtt, anses den tidigare förvärvarens onda tro kunna avhjälpas genom att någon av hans efterträdare är i god tro. Denna lösning ansluter sig till vad som enligt 24 kap. (17 kap. i departementsförslaget) ansetts böra gälla i där avsedda likartade situationer. Vid övriga förvärv har godtrosregeln ansetts böra begränsas till rättighetens första innehavare.

I fortsättningen uttalar beredningen att god tro inte ensam är tillräcklig såsom förvärvsgrund. Med det syfte som de ifrågavarande rättsreglerna avser att tillgodose är oskiljaktigt förenat att det förvärv från vilket godtrosförvärvet härleder sig måste vara inskrivet. Fråga uppkommer emellertid om inskrivningen nödvändigtvis måste föreligga redan när godtrosförvärvet äger rum. Beredningen förklarar att starka skäl otvivelaktigt talar för den ståndpunkten att den goda tron skall kvalificeras genom en föregående inskrivning av åtkomsten, fastän ett sådant krav kan sägas lägga ett visst band på den allmänna omsättningen. Vad angår panträtt har beredningen däremot, med hänsyn till de betydelsefulla omsättningsintressen som det här är fråga om, valt den utvägen att tillåta godtrosförvärv även när ansökan om inteckning skett före lagfarten.

Beredningen framhåller att den danska lagen uppställer som villkor att

också godtrosförvärvet skall ha inskrivits. Ett sådant villkor uppges däremot inte gälla, i varje fall inte i fråga om äganderättsförvärv, i den norska lagstiftningen. Vad angår äganderättsförvärv och förvärv genom upplåtelse av annan begränsad sakrätt än panträtt talar enligt beredningen övervägande skäl för den norska ståndpunkten. Beträffande panträtt ligger det i sakens natur att hänsyn kan tas bara till inskrivna rättigheter.

Den av beredningen föreslagna huvudregeln i 25: 1 första stycket föreskriver att, när ett äganderättsförvärv — oberoende av huruvida det avser överlåtelse eller är av annat slag, t. ex. universalsuccession — blivit föremål för lagfart, invändning om att förvärvet var ogiltigt eller eljest ej får göras gällande, inte får åberopas mot den som därefter genom överlåtelse i god tro förvärvat äganderätt till fastigheten. Det påpekas att den godtrosverkan som inskrivningen medför har ansetts böra begränsas till överlåtelse. Däri innefattas inte bara frivillig överlåtelse utan också exekutiv försäljning men däremot inte universalfång. En förutsättning för godtrosförvärv är att lagfart var meddelad när överlåtelsen ägde rum. Om lagfarten till följd av besvär skulle komma att undanröjas, förfaller lagfarten såsom grund för godtrosförvärvet. Det nu sagda skall enligt beredningen gälla också om rättelse av lagfarten sker (27: 23 i beredningens förslag, motsvarande 19: 17 i departementsförslaget).

I 25: 1 andra stycket har beredningen upptagit en regel som gör bestämmelserna i första stycket om överlåtelse tillämpliga också vid upplåtelse av rättighet. Regleringen i andra stycket avser det fall att en av rätte ägaren väckt talan angående äganderätten bifalles antingen på grund av att ett påstående om godtrosförvärv inte godkänns eller av den anledningen att förutsättningar för hävd inte anses föreligga. Har äganderätten ansetts tillkomma upplåtaren, täcker, säger beredningen, dennes äganderätt även upplåtelsen och detta oberoende av om rättighetshavaren varit i god tro. Av hänvisningen till första stycket följer att upplåtaren skall ha erhållit lagfart, när rättighetsförvärvet sker. Vad angår innebörden av kravet på god tro gäller dock en särskild regel. Den till vilken rättigheten upplåts måste nämligen alltid vara i god tro för att ett godtrosförvärv skall kunna göras.

Tredje stycket av 25: 1 upptar en erinran om att kapitlets bestämmelser om godtrosförvärv inte är att tillämpa när det är fråga om företräde på grund av inskrivning.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* motsätter sig beredningens förslag i vad det innebär att rätte ägaren skall vara bevarad vid sin äganderätt endast vid vissa invändningar av kvalificerad natur. Fast egendom sägs mången gång ha ett alldeles särskilt värde för rätte ägaren, ett värde som inte kan uppskattas i pengar. Godtrosförvärvaren däremot lär alltid skäligen kunna gottgöras genom ekonomisk ersättning. En lagbestämmelse med sådant

innehåll skulle också för rätte ägaren innebära en mindre kännbar avvikelse från gällande rättsläge än lagberedningens förslag.

Departementschefen. Enligt min mening är det ofrånkomligt att ett modernt inskrivningsväsende uppbyggs på den grundsatsen att inskrivningen tillmäts materiell rättsverkan. Den som i förlitan på inskrivning i fastighetsboken i god tro inlåter sig på förvärv av fastighet eller av begränsad rättighet i sådan egendom bör i en eller annan form vara skyddad mot att överlåtarens eller upplåtarens lagfarna förvärv visar sig vara behäftat med någon för honom okänd ogiltighetsanledning. Såsom lagberedningen utförligt utvecklat fordrar emellertid en sådan ordning starka garantier för att avvikelser mellan inskrivningen och det materiella rättsläget kommer att höra till sällsyntheterna. I detta syfte har beredningen föreslagit en modernisering av reglerna för inskrivningsförfarandet. Denna innebär bl. a. att inskrivningsmyndigheten tilldelas en betydligt aktivare roll än för närvarande när det gäller att utöva kontroll över de rättsförhållanden, som blir föremål för inskrivning (se särskilt 19: 10). Jag återkommer till dessa frågor i anslutning till 19 kap. Vidare har beredningen föreslagit skärpta formföreskrifter vid överlåtelse av fast egendom. Dessa föreskrifter har visserligen omarbetats i departementsförslaget. Det är dock min bestämda övertygelse att förutsättningar trots detta alltjämt föreligger för att genomföra ett system med godtrosskydd på grund av inskrivning.

När det gäller den närmare utformningen av ett sådant system kan man hysa viss tvekan. Å ena sidan står alternativet att såsom i tysk rätt låta rätte ägaren obetingat vika för godtrosförvärvaren och kompensera den förre genom ersättning av allmänna medel. Å andra sidan finns möjligheten att efter förebild av engelsk rätt låta godtrosförvärvarens rättsskydd utgöras av en rätt till ersättning av allmänna medel. Beredningen har valt den mellanståndpunkten att låta godtrosförvärvet stå sig utom när det gäller vissa ogiltighetsanledningar av kvalificerad typ samt att tillerkänna den vars förvärv får vika ersättning av allmänna medel. För egen del anser jag starka skäl tala för att godtrosförvärvaren som regel bibehålls i sitt fastighetsinnehav och att rätte ägaren kompenseras genom en rätt till ersättning av allmänna medel. En sådan ordning kan dock i vissa fall vara stötande för rättskänslan, framför allt när ogiltighetsanledningen är av särskilt allvarlig beskaffenhet. Jag anser därför att beredningens ståndpunkt utgör en lämplig avvägning av de motstridiga intressena och ansluter mig i förevarande avseende till beredningens förslag.

Enligt beredningens förslag kommer förvärvsgrunden enligt förevarande kapitel att utgöras av god tro hos tredje man i förening med inskrivning av det förvärv från vilket tredje mans godtrosförvärv härleder sig. Beredningen har stannat för att inskrivningen — dvs. lagfarten — måste föreligga redan när godtrosförvärvet äger rum. Det är således enligt förslaget inte

tillräckligt att överlåtarens förvärv blir lagfaret i efterhand men innan rätte ägaren framställer sitt anspråk. En sådan ordning begränsar självfallet godtrosreglernas tillämpningsområde och lägger, såsom beredningen anfört, ett visst band på den allmänna omsättningen. Det är emellertid tydligt att ett godtrosskydd har sitt främsta berättigande i sådana fall när tredje man redan vid överlåtelsen eller upplåtelsen tagit hänsyn till att medkontrahenten till stöd för sitt ägaranspråk kunnat hänföra sig till fastighetsbokens innehåll. Om tredje man däremot inlåter sig på en uppgörelse med någon som själv inte vunnit lagfart, ligger redan däri under alla förhållanden ett visst avstående från godtrosskyddet. Han kan då inte absolut säkert räkna med att motparten verkligen i efterhand får lagfart. Jag ansluter mig därför också i förevarande avseende till beredningens förslag. I departementsförslaget görs dock beträffande panträtt ett undantag från principen att lagfart måste föreligga när godtrosförvärvet äger rum. Jag återkommer till detta vid 2 §.

Utmönstringen av vissa rättsinstitut har orsakat viss ändring av andra stycket. Bortsett härifrån överensstämmer paragrafen i sakligt hänseende med motsvarande lagrum i förslagen.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 2 resp. 22: 2 i förslagen, innehåller regler om godtrosskydd för borgenär till vilken upplåtits panträtt.

Lagberedningen. Beredningen föreslår i 25: 2 särskilda regler om panträtt, vilka motsvarar de i 1 § andra stycket i beredningens förslag upptagna bestämmelserna beträffande upplåtna rättigheter. De nu ifrågavarande reglerna avviker från nämnda bestämmelser beträffande den tidpunkt då god tro måste föreligga. God tro skall enligt förslaget föreligga vid tidpunkten för ansökan om inteckning, även om lagfart för utfärdaren då ännu ej är beviljad. Ett villkor för godtrosförvärv är dock enligt beredningen att inteckningsansökan skall ha beviljats sedan lagfart vunnits. En förutsättning för godtrosförvärv är alltså även i detta fall att lagfart skall ha beviljats. I överensstämmelse med vad som iakttagits i motsvarande lagrum i 24 kap. (17 kap. i departementsförslaget) kan enligt beredningen god tro åberopas av såväl den som innehade pantbrevet, när ansökan om inteckning gjordes, som av den till vilken pantbrevet därefter överlåtits.

Departementschefen. Förevarande lagrum innehåller bestämmelser om godtrosskydd för borgenär i det fallet att upplåtaren av panträtten visserligen erhållit lagfart på sitt förvärv men fastigheten likväl rätteligen ägdes av annan. I överensstämmelse med vad som gäller i fråga om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt enligt 1 § andra stycket får bestäm-

melserna betydelse endast i sådana fall när upplåtaren själv ej lyckas värja sitt förvärv mot rätte ägarens anspråk beroende på att förutsättningar inte föreligger vare sig för hävd enligt 16 kap. eller godtrosförvärv enligt 1 § i detta kapitel.

Såsom redan antytts har godtrosskyddet i departementsförslaget getts en något annan konstruktion än enligt beredningens förslag. Godtrosskyddet hänförs nämligen till panträtten, dvs. borgenärens rätt på grund av innehav av pantbrev som säkerhet för fordran. Om panträtten får vika, behåller pantbrevet trots detta sin giltighet men rättsanspråket på grund av pantbrevet övergår till att utgöra ägarhypotek i fastighetens rätte ägares hand.

Såsom även beredningen utvecklat finns det anledning att behandla panträtten i viss mån annorlunda än andra rättsförvärv till fast egendom, nämligen när det gäller kravet på att inskrivning skall föreligga redan vid förvärvets tillkomst. Synsättet blir dock något annorlunda i departementsförslaget, vilket sammanhänger med den ändrade utformningen av panträtten. Det måste antas vara vanligt att en förvärvare av fast egendom vill utnyttja pantbrev som han erhållit vid förvärvet för upplåtelse av panträtt redan innan han fått lagfart på egendomen. Avsikten kan exempelvis vara att ta upp lån för att kunna fullgöra den betalning som enligt köpehandlingen fordras för att förvärvet skall bli definitivt och lagfart kunna erhållas. En borgenär som i god tro om äganderättsförhållandena mottar pantbrevet som säkerhet för sin fordran bör vara skyddad, under förutsättning att lagfart sedermera beviljas för upplåtaren. Om upplåtarens lagfartsansökan skulle komma att avslås därför att annan visar sig vara fastighetens rätte ägare, får borgenären stå sitt kast.

Kravet på god tro bör avse tidpunkten för upplåtelsen av panträtten eller senare överlåtelse av denna. Om pantförskrivningen sker före ansökan om inteckning, är det motiverat att fordra god tro vid tidpunkten för ingivandet av ansökningen. Detta överensstämmer med principerna i beredningens förslag och även med den ståndpunkt som intagits för motsvarande fall i 17 kap.

Beredningens förslag utgår från tanken att kvalificerade ogiltighetsanledningar skall föranleda att den goda tron får vika också när det gäller panträttsförvärven och panthavaren i stället tillerkännas ersättning av allmänna medel. I och för sig skulle det inte möta något allvarligare hinder att i stället göra godtrosskyddet undantagslöst. Man torde kunna utgå från att panträtten till skillnad från övriga förvärv som regel utgör en rent ekonomisk belastning. Frågan om rätte ägaren skall få tåla att panträtten består och i stället kompenseras genom ersättning av allmänna medel eller om han skall återfå fastigheten utan panträttsgravation torde därför vara tämligen likgiltig. Jag har dock inte funnit anledning att i detta avseende göra någon avvikelse från beredningens förslag. Det kan ha sitt värde att

verkningarna av en ogiltighetsanledning blir desamma för alla sakrätter som det nu är fråga om.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 3 resp. 22: 3 i förslagen, upptar regler enligt vilka godtrosförvärv ej skall kunna ske vid vissa uppräknade, kvalificerade ogiltighetsanledningar.

Lagberedningen. De här föreslagna bestämmelserna sägs till väsentlig del överensstämma med motsvarande regler i 17 § SkL. Till de där angivna fallen av tillåten invändning torde emellertid enligt beredningen böra läggas även vissa andra omständigheter. Med omyndighet torde sålunda böra likställas att ägaren är försatt i konkurs. Vidare torde böra medtas sådant förfogande av ena maken över giftorättsgods, som behandlas i 6 kap. 4 § GB, och de likartade förfoganden varom talas i 19 kap. 13 § ÄB och 34 § lagen den 1 juni 1951 (nr 308) om ekonomiska föreningar. Enligt beredningens åsikt skulle det i nu åsyftade fall stå i strid med de intressen, som de ifrågavarande lagrummen avser att skydda, att låta godtrosförvärvet obetingat avskära rätt till talan. En brist i förvärvet av detta slag bör därför likställas med det fallet att den åberopade handlingen utfärdats av någon som saknade behörighet därtill. I fortsättningen påpekas att äganderättsförvärvets ogiltighet i vissa fall har sin grund i förhållanden som mindre avser att skydda den enskildes rätt än att tillvarata vissa allmänna intressen. Här kommer till en början i fråga huruvida det förvärv, som åtkomsten avser, skett i den form och under de villkor som enligt lag skall iakttas för att förvärvet över huvud taget skall anses som ett laga förvärv. Av samma natur är enligt beredningen de ogiltighetsgrunder som avhandlas i lagen den 18 juni 1925 (nr 219) angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom samt lagen den 30 maj 1916 (nr 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag. Även i nu antydda fall skulle det, säger beredningen, framstå som oegentligt att låta en förvärvare, vilken såsom åtkomst åberopar överlåtarens, upplåtarens eller utfärdarens eller någon hans företrädares förvärv, med laga verkan förfoga över egendomen. Beredningen anser att det bör överlämnas åt den särskilda lagstiftning i vilken ogiltighetsgrunden upptagits att avgöra, huruvida inskrivningen bör tilläggas preklusiv betydelse.

Departementschefen. Jag har ej någon erinran mot uppdelningen i lagberedningens förslag mellan sådana invändningar mot överlåtarens eller upplåtarens förvärv, som rätte ägaren kan åberopa mot godtroende tredje man, och sådana vilka utsläcks av den goda tron. Vad särskilt gäller den tredje punkten bör understrykas att lagrummet inte tar ställning till frågan huruvida ett åsidosättande av viss form eller av visst villkor eller annan

föreskrift i lag är av sådan beskaffenhet att det kan åberopas mot tredje man i den förevarande situationen. Den frågan får regleras i den särskilda lagstiftning i vilken ogiltighetsgrunden förekommer. Såsom exempel må nämnas att om kravet på förvärvstillstånd enligt jordförvärvslagen åsidosätts detta visserligen leder till att fånget blir ogiltigt, men om lagfart meddelats trots ogiltighetsanledningen inträder inte ogiltighetspåföljden (9 § tredje stycket nämnda lag). Punkten 3 i förevarande paragraf kan således inte vinna tillämpning på en sådan situation. Det motsatta förhållandet gäller enligt lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller gruva eller aktier i vissa bolag. Ett förvärv, som drabbas av ogiltighet enligt denna lag, kan således inte bli gällande genom att efter lagfart senare förvärvare åberopar god tro. Vidare kan framhållas, att förevarande lagrum inte innebär något ställningstagande till frågan huruvida klander mot förvärv av fast egendom på grund av att erforderligt samtycke av äkta make saknas skall kunna anföras sedan lagfart vunnits på förvärvet (jfr familjerättskommitténs betänkande SOU 1964: 35 s. 134).

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 5 resp. 22: 5 i förslagen, innehåller bestämmelser om den till godtrosreglerna anknytande rätten till ersättning av staten.

Lagberedningen. I första stycket behandlar beredningen det fall att till följd av bestämmelserna i 1 eller 2 § förvärvet skall gälla mot rätte ägaren. Dennes rätt till ersättning bör enligt beredningens mening inte vara ovillkorlig. Eftersom rätte ägaren genom ersättning befrias från den förlust som avståendet av äganderätten skulle innebära för honom, kan det inte anses obilligt att uppställa såsom villkor därför, att han inte underlåtit att vidta de åtgärder, som skäligen må ha ankommit på honom för bevarande av sin rätt. Huruvida rätte ägaren i ett visst fall försummat att fullgöra vad som skäligen må ankomma på honom, får enligt beredningen bedömas med hänsyn till omständigheterna. Till den rättskränkning för vilken rätte ägaren varit utsatt kan vidare denne själv ibland ha varit orsak genom att underlåta att bevaka sina intressen. Förhållandena sägs i detta fall vara likartade med dem som föreligger, när enligt 18 § lagen den 8 april 1927 (nr 77) om försäkringsavtal försäkringsgivaren är fri från ansvarighet gentemot den som uppsåtligen framkallat försäkringsfallet. Denna princip gäller också annan försäkring än livförsäkring, när försäkringsfallet framkallats genom grov vårdslöshet. I överensstämmelse härmed har beredningen såsom villkor för rätte ägarens ersättningsskyldighet tillika upptagit, att han inte uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet själv är vållande till förlusten.

Bestämmelserna i andra stycket behandlar det fall att äganderätten kvarstår oberörd, dvs. att godtrosförvärvet får vika. Ersättningen till tredje man avser i detta fall den förlust som han lidit därigenom att han inte fått åtnjuta den äganderätt eller den sekundära sakrätt, som det är fråga om. Ett villkor för sådan ersättning måste vara att den som gör anspråk på ersättning var i god tro rörande bristen i förvärvet. Den goda tron skall, såsom i allmänhet gäller, avse bara faktiska omständigheter och inte den rättsregel, som i föreliggande fall skall tillämpas.

Remissyttrandena. *Advokatsamfundet* ifrågasätter beträffande första stycket, om undantagen från rätt till ersättning inte bör begränsas till sådana fall, där den skadelidande uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet själv är vållande till förlusten. Samfundet anför vidare.

Bortsett från att ett bedömande huruvida den skadelidande underlåtit en på honom »skäligen» ankommande åtgärd säkerligen i många fall skulle bli vanskligt och att den förlustbringande effekten dock uppkommit utan den skadelidandes eget förvållande, torde en dylik utvidgning av ersättningsrätten stämma väl överens med den allmänna omsättningens intresse. I detta sammanhang kan dessutom hänvisas till att, som beredningen också funnit, storleken av de ersättningsbelopp varom här kan bli fråga med all sannolikhet skulle bli relativt obetydlig. Man bör kunna utgå ifrån att den av styrelsen nu ifrågasatta anordningen icke skulle medföra någon beaktansvärd kostnadshöjning. Däremot är det tydligt att man härmed skulle undvika en viss extra belastning av domstolarna och därmed förbundna allmänna kostnader.

Svea hovrätt vänder sig mot att lagberedningen låtit försäkringsavtalslagen påverka utformningen av bestämmelserna. Enligt hovrättens mening synes det lämpligare att den skadelidande underkastas den allmänna medverkansregeln i 6 kap. 1 § strafflagen (SL).

Departementschefen. Såsom framgått av vad jag anfört i anslutning till 1 § biträder jag beredningens förslag om rätt till ersättning av staten såväl för rätte ägaren, när denne får stå tillbaka för en godtroende tredje man, som för den senare, när denne får vika för rätte ägaren.

Enligt beredningens förslag föreligger inte ersättningsrätt om den skadelidande underlåtit att för bevarande av sin rätt vidta åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller om han uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet själv är vållande till förlusten. Under remissbehandlingen har från skilda utgångspunkter kritik riktats mot dessa regler om begränsning i ersättningsrätten. Sålunda har advokatsamfundet ifrågasatt om inte det första undantaget från ersättningsrätten bör slopas. Enligt min mening är emellertid detta inte lämpligt. Jag vill dock betona att kraven på de åtgärder, som den skadelidande skall vidta för att rätten till ersättning inte skall begränsas, ej bör ställas alltför höga. Beträffande den andra av beredningen

föreslagna begränsningen i ersättningsrätten, nämligen när den skadelidande själv är vållande till förlusten, har beredningen hämtat ledning från försäkringsavtalslagens regler om ansvarsfrihet för försäkringsgivaren när försäkringsfallet framkallats uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet. Detta innebär att den skadelidandes medverkan till förlusten i endast mycket begränsad utsträckning tillåts påverka rätten till ersättning. För egen del anser jag i likhet med Svea hovrätt lämpligare att i förevarande hänseende anknyta till de allmänna reglerna på skadeståndsrättens område angående jämkning av skadelidandes rätt till ersättning med hänsyn till eget vållande. Den av beredningen föreslagna regleringen hade visst fog för sig i det efter försäkringsmässiga grunder uppbyggda system som beredningen tänkte sig. Regleringen är emellertid inte lika motiverad med departementsförslagets ersättningssystem. När det gäller den närmare utformningen av lagtexten, har det synts lämpligt att särskilt framhålla det fallet att den skadelidande underlåtit att söka ändring i inskrivningsdomarens beslut. I detta fall liksom i övrigt beträffande åtgärd från den skadelidandes sida för bevarande av dennes rätt bör dock rätten till ersättning kunna påverkas endast om åtgärden underlåtits utan skälig anledning och underlåtenheten varit av betydelse för uppkomsten av förlusten eller förvärrat denna. I samtliga fall av medverkan till förlust från den skadelidandes sida bör ersättningen efter en skälighetsbedömning kunna nedsättas eller helt bortfalla. En regel av nu antytt innehåll har tagits upp som en andra punkt i paragrafens första stycke.

5 §.

I denna paragraf, som motsvarar 25: 6 resp. 22: 6 i förslagen, meddelas närmare bestämmelser angående det förfarande som skall tillämpas, när någon vill kräva ersättning som avses i 4 §.

Lagberedningen. Talan om ersättning av allmänna medel skall enligt första stycket väckas mot kronan. Beredningen anser att skyldighet att i sådant mål bevaka kronans intressen bör tillkomma myndighet, som Kungl. Maj:t bestämmer. Till sådan myndighet bör väljas någon redan bestående myndighet, som äger särskild sakkunskap i fastighetsväsendet och därmed sammanhängande lagstiftning. Bland de myndigheter som sålunda synes böra komma i fråga förordar beredningen kammarkollegiet. — I paragrafens andra stycke behandlas frågan om laga domstol. Förslaget innebär i denna del en hänvisning till rättegångsbalkens regler om fastighetsforum. Beredningen anser att det är av stor vikt att de domstolar, som har att avgöra ersättningsfrågorna, är desamma som skall uppta tvist om äganderätt. I allmänhet har dessa domstolar även nära kontakt med vederbörande inskrivningsavdelning. — Tredje stycket i beredningens förslag ålägger den som vill göra gällande ersättningsanspråk att före talans väckande anmäla

sitt anspråk för viss myndighet. Närmare bestämmelser härom förutsätts skola utfärdas av Kungl. Maj:t. Avsikten är att skapa möjligheter till ett smidigt och enkelt förfarande. Myndigheten bör, såvitt undersökningar ger anledning därtill, ha befogenhet att bevilja ersättning utan föregående domstolsprövning.

Departementschefen. I beredningens förslag innehåller de båda första styckena i 25: 6 vissa regler om väckande av talan och om laga domstol. Mot dessa regler har jag ingen erinran. De har därför tagits upp i departementsförslaget utan saklig ändring.

Tredje stycket i beredningens förslag hänvisar till bestämmelser som meddelas av Kungl. Maj:t, om bl. a. skyldighet för den som vill göra gällande ersättningsanspråk att före talans väckande anmäla anspråket hos vederbörande myndighet. Beredningen har inte närmare angett hur dessa kompletterande bestämmelser bör utformas. Som motivering anges endast att bestämmelserna avser att förenkla förfarandet. Ett förfarande som tillgodoser detta syfte synes emellertid kunna skapas utan att man i jordabalken binder sig för den närmare utformningen på det sätt som blir följden av den hänvisning som beredningen föreslagit. Med hänsyn härtill har tredje stycket i beredningens förslag inte fått någon motsvarighet i departementsförslaget. Naturligtvis bör det vara möjligt att i uppenbara fall utge ersättning utan att ersättningsfrågan prövats av domstol eller att frågan om förvärvets giltighet behöver göras till föremål för domstolsprövning.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 7 i beredningens förslag och 22: 7 i utredningens förslag, innehåller vissa processuella bestämmelser angående behandlingen av fråga om ersättning enligt 4 §.

Lagberedningen. Fråga om ersättning enligt 5 § uppkommer i vissa fall när en parts talan underkänns i mål om äganderätt till fast egendom eller om bestånd av rättighet i sådan egendom. Från processuell synpunkt är det enligt beredningen lämpligt att ersättningsfrågan behandlas i samband med tvisten i övrigt. En situation, som i väsentliga delar liknar den nu behandlade, är reglerad i 14 kap. 5 § RB. Där meddelas sålunda vissa bestämmelser angående gemensam handläggning av ett huvudanspråk och ett därav beroende återgångskrav, skadeståndsanspråk eller annat dylikt anspråk. Enligt beredningens mening torde regleringen i nämnda lagrum väl lämpa sig även beträffande handläggningen av ifrågavarande ersättningsanspråk. I överensstämmelse därmed bör den part som vill skydda sig om hans anspråk i huvudmålet inte bifalles ha rätt att till gemensam handläggning väcka talan om ersättning enligt 5 §. För att ernå önskvärd förenkling och tillika garanti för att den gemensamma handläggningen kom-

mer till stånd, bör parten därvid ha skyldighet att underrätta den myndighet, som har att tillvarata kronans intressen. Sådan underrättelse bör lämnas under målets förberedelse. Visas att den då inte ägt rum har rätten, när förberedelsen i övrigt är slutförd, att meddela parten föreläggande angående den tid då underrättelsen senast skall ske. Iakttagande av föreläggandet bör utgöra en nödvändig förutsättning för att anspråket över huvud taget skall få göras gällande. En erinran härom bör ingå i föreläggandet.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i allt väsentligt med den av beredningen föreslagna processuella regleringen. Det är utan tvivel önskvärt, främst av utredningstekniska skäl, att ett mål om ersättning av allmänna medel enligt 4 § handläggs gemensamt med huvudmålet mellan de tvistande konkurrenterna.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 25: 8 resp. 22: 8 i förslagen, innehåller föreskrifter om regressrätt för staten och om tidpunkten för utbetalning av ersättning.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att första stycket i paragrafen stämmer överens med vad som i allmänhet gäller när ansvaret för förlust, som ersätts genom allmänna medel, ansetts böra åvila annan, t. ex. den som är skyldig till det rättsstridiga handlande, som det är fråga om. — Enligt andra stycket skall utdömd ersättning utbetalas av statsverket först sedan domen vunnit laga kraft. Bestämmelsen utgör ett undantag från vad som enligt UL i allmänhet gäller i fråga om betalningsskyldighet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* understryker vikten av att andra stycket inte tolkas så att utbetalning av ersättning ej någonsin skulle få ske förrän domen vunnit laga kraft.

Departementschefen. Paragrafen har upptagits i departementsförslaget utan några sakliga ändringar i beredningens förslag. Jag delar hovrättens uppfattning angående tolkningen av bestämmelsen.

8 §.

Paragrafen motsvarar 25: 12 resp. 22: 12 i förslagen och innehåller regler om verkan av att i fastighetsbok gjorts anteckning om bl. a. äganderättstvist.

Lagberedningen. Beredningen påpekar att det i utländsk lagstiftning är vanligt med regler som innebär, att tredje man kan utesluta god tro hos

senare förvärvare genom att i fastighetsboken låta införa anteckning om påstående angående bättre rätt. Vad angår svensk rätt saknas en motsvarande regel. Syftet med den jämförbara anteckning som förekommer enligt svensk lagstiftning sägs mindre vara att skydda rätte ägaren än att för tredje man utgöra en varning mot att inlåta sig på ett förvärv, som inte skulle kunna göras gällande mot rätte ägaren. Anteckningen utgör också hinder för inskrivning (13 och 14 §§ LF, 13 § IF). Med den möjlighet till godtrosförvärv som jordabalksförslaget bereder tredje man, skulle en anteckning få sin huvudsakliga betydelse som ett medel att skydda rätte ägaren mot senare godtrosförvärv till egendomen. För att anteckningen skall kunna fylla en sådan uppgift måste den äga viss rättsbildande betydelse. Enligt beredningen vore det, när man av hänsyn till omsättningens säkerhet inför regler om godtrosförvärv, å ena sidan inkonsekvent att låta redan det faktum att talan väckts om bättre rätt avskära det skydd man velat bereda godtroende tredje man. Å andra sidan kräver rätte ägarens intresse att godtrosförvärv under pågående process förhindras. Sistnämnda syfte kan enligt beredningen nås, om anteckning i fastighetsboken angående talans väckande tilläggs rättsverkan mot tredje man. Från de synpunkter som ligger bakom bestämmelserna i förevarande kapitel anses ett sådant stadgande vara följdriktigt. Är frågan om inskrivet förvärvs giltighet enligt anteckning i boken föremål för rättegång, har därmed grunden för tredje mans tillit till inskrivningen rubbats.

Motsvarande behov av att skydda rättsägaren för godtrosförvärv föreligger enligt beredningen också för det fall att ägaren av en fastighet är underkastad inskränkning i sin förfoganderätt, exempelvis genom villkor i testamente eller vid gåva. En sådan inskränkning bör kunna göras gällande mot tredje man bara om denne inte var i god tro. Även i detta fall bör det intresse, som ligger till grund för inskränkningen, vara skyddat om anteckning skett i fastighetsboken.

Enligt gällande lag föreligger inte någon skyldighet att låta anteckna tvist om panträtt eller annan begränsad rättighet i fastighetsboken. Beredningen diskuterar behovet av att införa sådan anteckningsskyldighet men konstaterar att förhållandena i dessa fall inte är jämförbara med dem som föreligger vid tvist om äganderätt. Övervägandena leder därför till slutsatsen att det inte finns tillräckliga skäl att i den nya jordabalken ta upp regler om skyldighet att i fastighetsboken anteckna tvist om begränsad rättighet.

Enligt beredningens förslag till jordabalk kan anteckning i fastighetsbok under vissa förutsättningar ske mellan två inskrivningsdagar (27: 6 i beredningens förslag). Syftet med denna regel sägs vara att anteckningen skall vara att omedelbart tillgå för den som vill erhålla upplysning om rättsförhållanden, som rör fastigheten. Denna anteckning har inte i och

för sig någon rättsbildande betydelse förrän från den inskrivningsdag, då ärendet om anmälan av anteckningen förekommer.

I beredningens förslag till lagtext handlar första stycket om verkan av sådan anteckning som det här är fråga om såvitt gäller beståndet av förvärvet. Enligt lagrummets lydelse åsyftas förvärv, som avser äganderätt, panträtt eller annan rättighet. Vad angår förvärv av äganderätt innefattas häri bara överlåtelse (jfr vid 1 §). Beträffande panträtt är, såsom framgår av 2 §, den avgörande tidpunkten ansökan om inteckning. I fråga om annan rättighet än panträtt gäller tidpunkten för upplåtelsen. Beträffande innebörden av kravet på god tro har beredningen valt den formulering, som begagnats i 24 kap. (motsvarande 17 kap. i departementsförslaget). — Frågan om anteckningens betydelse för ersättningsskyldigheten behandlas i andra stycket. Beredningen framhåller att detta stycke av naturliga skäl begränsats till att avse bara anteckning om tvist. En anteckning om förfoganderättsinskränkning har inte någon betydelse i detta fall.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* godtar i och för sig principen att ifrågavarande slag av anteckningar tillerkänns rättsverkan men ställer sig tveksam till frågan när denna verkan skall inträda. Hovrätten ifrågasätter om inte tidpunkten för inträdet av denna verkan bör framskjutas från den inskrivningsdag då anteckningen ägde rum till den dag då anteckningen faktiskt införts i fastighetsboken och justerats.

Departementschefen. Vid införande av regler om godtrosförvärv på grund av inskrivning torde det — såsom beredningen föreslagit — vara ofrånkomligt att tillerkänna en anteckning i fastighetsbok om äganderättstvist och om förfoganderättsinskränkning rättslig betydelse. Jag har därför inte någon erinran mot huvudgrunderna för det föreslagna lagrummet. Andra styckets fall täcks av den föreslagna texten och kan därför utgå.

I frågan från vilken tidpunkt anteckningens rättsverkan bör inträda delar jag lagberedningens uppfattning, som innebär att sådan verkan inträder när ärendet tas upp på inskrivningsdag. Denna är den logiskt riktiga och den är även godtagbar från rättssäkerhetssynpunkt, om man tillser att införingen i fastighetsboken sker så snart sig göra låter.

9 och 10 §§.

Förevarande paragrafer motsvaras i beredningens och utredningens förslag av 25: 13 och 14 resp. 22: 13 och 14. Båda paragraferna upptar vissa regler om lagfartens legitimerande verkan.

Gällande rätt. Om en inteckningshavare vill söka betalning ur den intecknade egendomen och denna överlåtits utan att nye ägaren sökt lagfart,

äger han enligt 18 § 2 mom. IF första stycket söka förre ägaren utan hinder av överlåtelsen. Enligt andra stycket skall detsamma gälla också i fråga om uppsägning av intecknad gäld. Bestämmelsen i första stycket gäller också avkomsträtt (54 § tredje stycket IF). Beträffande tomträtt finns en motsvarande regel i 4 kap. 23 § NJL. Fastighetsägare, som vill väcka talan mot rättighetshavare angående omprövning av avgäldens belopp eller om löseskillingens bestämmande eller söka betalning för avgäld ur tomträtten kan enligt detta stadgande rikta sin talan mot den senast inskrivne tomträttshavaren även om denne överlåtit tomträtten. Liksom beträffande inteckning gäller det sagda också om uppsägning av tomträtten. Såsom framgår av 1953 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt är bestämmelserna i 18 § 2 mom. och 54 § IF tillämpliga också i fråga om inteckning i tomträtt, som alltså i detta fall är likställd med fast egendom.

Lagberedningen. Lagfartens legitimerande verkan karakteriseras enligt beredningen därav att tredje man i tvist om äganderätt till fast egendom eller rättighet i sådan egendom eller rättighetshavarens anspråk på egendomen äger med laga verkan väcka talan mot den som, när rättegången inleds, enligt fastighetsboken framstår såsom senaste ägare. Om lagfart beviljats eller ansökan förklarats vilande saknar betydelse. Beredningen framhåller att frågan om lagfartens legitimerande verkan inte fått någon generell lösning i svensk lagstiftning utan reglerats bara i särskilda fall.

Beredningen diskuterar först spörsmålet om lagfartens betydelse i vindikationsmål. I doktrinen har, sägs det, hävdats den meningen att, om den som har lagfart instäms i sådant mål och omständigheterna inte ger annat vid handen än att han är fastighetens ägare, skulle domen bli giltig också mot den verklige ägaren. Till stöd för denna mening har åberopats ett avgörande i högsta domstolen (NJA 1917 s. 551). Beredningen är av den åsikten att en dylik rättsregel låter sig väl försvaras. Med den tillit till fastighetsboken som enligt beredningens förslag är av betydelse för rättsförhållanden rörande fast egendom anses det vara fullt konsekvent att samma förhållande återverkar även i processuellt hänseende.

När det sedan gäller rättsförhållandena mellan fastighetsägaren och innehavare av rättighet i egendomen skulle enligt beredningens mening kunna ifrågasättas att utvidga lagfartens legitimationsverkan att generellt avse dessa förhållanden. En sådan utvidgning anses emellertid vara alltför vittsyftande. Härtill kommer att behovet av en sådan lagstiftning inte visat sig särskilt framträdande. Beredningen har därför stannat vid att med ett mindre undantag bibehålla den ståndpunkt, som gällande lagstiftning intar.

Av förevarande båda paragrafer i beredningens förslag rör den ena (13 §) talan om bättre rätt till fast egendom och den andra (14 §) de nyssnämnda

förhållandena angående rättighet. Till tvist om bättre rätt i 13 § hänför beredningen såväl klander i vanlig bemärkelse som tvist om företräde när fast egendom överlåtits till två eller flera. Den lagfartsåtgärd som avses är den senaste som förekommit före rättegångens inledande, vare sig åtgärden innefattar att lagfart beviljats eller bara sökts. Det påpekas också bl. a. att befogenheten att väcka talan mot den lagfarne ägaren inte är beroende av att tredje man är i god tro, dvs. att han inte ägt eller bort äga kännedom om att egendomen före rättegångens inledande överlåtits till annan än den senast lagfarne ägaren. Vidare framhåller beredningen att den tidpunkt, när talan väcks, är avgörande för legitimationen samt att av 13 kap. 4 § RB framgår, att talan i allmänhet skall anses väckt, när ansökan om stämning inkom till rätten. En följd av lagfartens legitimerande verkan är att domens rättskraft kommer att omfatta även överlåtelse som utan att lagfart sökts skett före talans väckande. En sådan överlåtelse jämställs med överlåtelse under rättegången. Den som egendomen överlåtits till bör alltså erhålla samma processuella ställning som om överlåtelsen ägt rum under rättegången (jfr 13 kap. 7 § samt 14 kap. 9 § och 11 § andra stycket RB).

Enligt bestämmelserna i 17: 7 (motsvarande 13: 7 i departementsförslaget) har inskrivning av tomträtt samma verkan i fråga om överlåtelse, utfästelse eller upplåtelse som lagfart på fast egendom. Beredningen anser att en särskild bestämmelse härom inte är nödvändig, lika litet som i 23 och 24 kap. samt 25 kap. i övrigt (motsvarande 16, 17 resp. 18 kap. i departementsförslaget).

Beträffande de bestämmelser, som upptagits i 14 §, framhåller beredningen, att de inte företer annan saklig avvikelse från vad som f. n. gäller än att legitimationsverkan utvidgats från att avse den i 17 kap. 6 § HB omnämnda betalningen av avgäld för tomträtt till att omfatta också övriga fordringar, som enligt nyssnämnda eller motsvarande lagrum åtnjuter förmånsrätt framför fordran på grund av inskrivning.

Departementschefen. I sak ansluter jag mig helt till beredningens förslag i förevarande hänseende. Den ändrade panträttskonstruktionen och utmönstringen av ränterätt och födoråd har dock krävt vissa mindre modifikationer i 10 § första stycket. Bl. a. har beredningens formulering »uppsäga pantbrev eller söka betalning ur fast egendom på grund av pantbrev, räntebrev eller upplåtelse av födoråd» ersatts med uttrycket »söka betalning på grund av panträtt».

19 KAP.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Med detta kapitel, som motsvarar 27 kap. i lagberedningens förslag och 23 kap. i jordabalksutredningens, inleds andra avdelningen av den nya jordabalken. I denna avdelning, som i departementsförslaget innehåller fem kapitel, ges bestämmelser om inskrivningsväsendet. Förevarande kapitel innehåller vissa grundläggande bestämmelser om inskrivningsväsendets organisation samt om fastighets- och tomträttsböckerna. I kapitlet ges vidare sådana bestämmelser om handläggningen av inkrivningsärenden, som är tillämpliga på alla slag av inskrivning. Efterföljande fyra kapitel innehåller detaljerade bestämmelser om de särskilda formerna av inskrivning, nämligen lagfart (20 kap.), inskrivning av tomträtt (21 kap.), inteckning (22 kap.) samt inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt (23 kap.). I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag avslutas denna avdelning av balken med ett kapitel (33 resp. 28 kap.), som innehåller föreskrifter angående vissa anteckningar i vad som i förslagen kallas grundbok, vilket är en av beredningen introducerad gemensam benämning på fastighets-, vattenfallsrätts- och tomträttsböckerna. Som tidigare anförts har sistnämnda kapitel inte bibehållits i departementsförslaget. Det har främst av hänsyn till överskådligheten ansetts bättre att foga in de aktuella föreskrifterna i förevarande kapitel. Därvid har eftersträvats att knyta an föreskrifterna om anteckning i böckerna till sådana bestämmelser som aktualiserar anteckningarna eller på annat sätt har särskilt samband med dessa (se t. ex. 14 och 18 §§ i förevarande kapitel).

Historik m. m.

Inskrivningens allmänna funktion. I alla länder med något så när utvecklad lagstiftning finns ett särskilt system av regler med anknytning till de rättsärenden som angår fast egendom. Reglerna syftar till att göra dessa rättsärenden offentliga och skapa möjlighet för den som inlåter sig i rättshandel angående fast egendom att förvissa sig om äganderättsförhållandena och om vilka rättigheter som gäller i egendomen. Utan sådan pub-

licitet skulle tryggheten och den ekonomiska samfärdseln på detta område råka i allvarlig fara. Inte minst fastighetskreditväsendet är i utomordentlig grad beroende av det sätt på vilket dessa regler anordnas. Ju säkrare publicitetsreglerna fungerar, desto bättre blir betingelserna för ett smidigt och effektivt kreditväsen.

Sedan århundraden tillbaka har inskrivning i offentliga urkunder utgjort den form, vari nämnda offentlighetssträvanden i första hand tagit sig uttryck. Olikheterna i rättsuppfattning och tradition har emellertid lett till ganska skilda typer av inskrivningsregler i olika länder. Medan proceduren i vissa länder fått karaktären av en ren registrering, har i andra länder, särskilt de nordiska, upprätthållits ett ursprungligt samband mellan inskrivningsväsendet och domstolsförfarandet med därav följande inslag av en mera materiell prövning. I vissa länder är inskrivningen en renodlad publikationsåtgärd. Inskrivningsmyndigheten går alltså inte in i någon prövning av vare sig rättsförhållandets materiella eller dess formella sida. I andra länder åter har inskrivningen gjorts till villkor för uppkomsten av rättigheter i fast egendom och inskrivningen föregås där av en mer eller mindre långt gående prövning av de materiella förutsättningarna för förvärvens giltighet. Variationer mellan dessa ytterligheter förekommer också.

Utvecklingen av det svenska inskrivningsväsendet. I vårt land har bestämmelserna om inskrivning sedan gammalt varit uppdelade på två olika rättsinstitut, nämligen lagfart för äganderättsförvärv och inteckning för förvärv av begränsade sakrätter. Lagfarten har mycket gamla anor. Även inteckningsinstitutet kan dock i sista hand ledas tillbaka till medeltidsrätten. Det sistnämnda omfattade ursprungligen bara panträtt men har efter hand utsträckts till att avse också andra typer av begränsade sakrätter, exempelvis nyttjanderätt och servitut. När instituten tomträtt och vattenfallsrätt infördes i början av detta århundrade, tillskapades samtidigt nya former av inskrivning för dessa rättigheter.

Inskrivningsväsendet har i vårt land av ålder varit knutet till domstolarna. Enligt *1734 års lag* skulle lagfarts- och inteckningsärenden handläggas vid rätten på de allmänna rättegångsdagarna. Systemet bars upp av tanken att sökanden inställde sig vid rätten och påkallade rättens åtgärd till skydd för det aktuella rättsförvärvet och att domstolen efter förhandling och prövning avkunnade beslut av innehåll att den begärda åtgärden bifölls eller avslogs. Vad som förekom inför rätten i samband med ärendets handläggning antecknades i rättens protokoll, dvs. den allmänna domboken. Så småningom infördes särskilda lagfartsprotokoll och inteckningsprotokoll. Protokolleringen av inskrivningsärenden skedde i kronologisk ordning. Denna inskrivningsmetod kunde emellertid inte i längden tillgodose den växande fastighetskreditens och omsättningens behov av en

praktiskt användbar upplysningskälla i fråga om äganderättsförhållandena och de rättigheter som gällde i fastigheterna. De inskrivna rättsförhållandena fanns antecknade på spridda ställen i olika årgångar av protokollen och det var mestadels förenat med stora svårigheter att bilda sig en säker uppfattning om äganderätts- och gravationsförhållandena beträffande de olika fastigheterna. I syfte att undanröja dessa olägenheter infördes genom *1875 års lagstiftning angående lagfart och inteckning* särskilda fastighetsböcker. Dessa var för landsbygdens del uppdelade i lagfartsböcker och inteckningsböcker. För städernas del skulle lagfarts- och inteckningsärenden antecknas i en gemensam fastighetsbok, där varje fastighet i princip fick ett särskilt upplägg. Både de för land och stad tillskapade fastighetsböckerna hade emellertid rättsligt sett egentligen bara karaktären av realregister till lagfarts- och inteckningsprotokollen, vilka alltjämt skulle föras och vilkas innehåll var avgörande i fall av divergens mellan protokollen och fastighetsböckerna. Böckerna kom dock i praktiken att användas som en självständig upplysningskälla. Det blev sålunda i praxis vanligt att t. ex. gravationsbevis utfärdades bara med ledning av böckerna. Detta förfarande vann så småningom en viss formell sanktion. Dualismen mellan protokollen och fastighetsböckerna var dock en avsevärd svaghet i 1875 års lagstiftning.

I fråga om lagfarts- och inteckningsböckerna för landet framträdde snart nog betydande tekniska brister. Dessa hängde i första hand samman med att böckerna inrättats efter den i jordeboken redovisade kamerala fastighetsindelningen. Eftersom förändringar i fastighetsindelningen genom jorddelning inte antecknades i jordeboken, måste alla inskrivningar rörande de särskilda fastigheter som bildats genom delning av en jordeboksenhet föras in på samma upplägg. Till följd härav blev böckerna alltmer svåröverskådliga efter hand som jorddelningen fortskred och antalet inskrivningar ökades. Ytterligare olägenheter förorsakades av att de kamerala fastighetsbeteckningarna inte var ägnade att på ett tillfredsställande sätt individualisera de inskrivna rättigheternas föremål. Dessa svårigheter drabbade inte inskrivningsväsendet i städerna, där specialiserade fastighetsböcker tillskapats redan genom 1875 års lagstiftning.

Genom förordningen den 13 juni 1908 (nr 74) angående jordregister skapades en grundval för en bättre fastighetsbokföring på landsbygden. Arbetet med upplåggandet av jordregistret tog emellertid lång tid och först genom *1932 års inskrivningsreform* fastställdes hur fastighetsbokföringen skulle vara ordnad och hur inskrivningsväsendet i övrigt skulle vara gestaltat. Bestämmelserna om fastighetsbokföringen upptogs i den ännu gällande lagen den 3 juni 1932 (nr 169) om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet, till vilken är knuten en särskild kungörelse av den 18 november samma år (nr 519) med närmare föreskrifter om hur böckerna skall inrättas och föras. I de nya böckerna, som är gemensamma

för lagfarts- och inteckningsärenden, skall i princip varje fastighet ha sitt särskilda upplägg på samma sätt som redan tidigare gällt i fråga om fastighetsböcker för stad. En teknisk nyhet av avsevärd praktisk betydelse beträffande de nya fastighetsböckerna för landet var att dessa inrättades enligt lösbladssystem (s. k. skruvliggare). Härigenom skapades möjlighet att ständigt hålla alla anteckningar rörande en viss fastighet samlade på ett ställe i boken.

Upplåggandet av nya fastighetsböcker för landet har numera avslutats i nästan alla domsagor. Vid ingången av år 1965 stod dock — enligt av häradshövdingarna lämnade uppgifter — drygt 52 000 fastigheter kvar i äldre böcker. Av dessa fastigheter är enligt samma uppgifter mer än 50 000 belägna inom Kopparbergs län. Av de tio domsagor, där arbetet med upplåggande av nya böcker alltjämt pågår, är fem belägna i Kopparbergs län.

Fastighetsbokföringen i städerna ansågs inte vara i behov av någon omläggning vid 1932 års inskrivningsreform. Beträffande ett stort antal städer har Kungl. Maj:t emellertid genom särskilda beslut föreskrivit att nya fastighetsböcker skall inrättas och föras på samma sätt som för landet. Härigenom har man skapat möjlighet också för städerna att gå över från bundna böcker till lösbladssystem, vilket är en stor fördel från praktisk synpunkt. Fastighetsböcker av äldre typ förekommer dock alltjämt vid 15 rådhusrätter. Äldre fastighetsböcker för stad förekommer dessutom i 23 domsagor. Det är här främst fråga om vissa tätbebyggelseområden, för vilka fastighetsböcker för stad inrättats enligt särskilda förordnanden av Kungl. Maj:t. Sammanlagt förs ungefär 67 500 fastigheter i äldre fastighetsböcker för stad. Omskrivning av dessa pågår i viss utsträckning. Till grund för fastighetsböckerna för stad ligger det särskilda fastighetsregister för stad, varom bestämmelser f. n. finns intagna i 7 kap. FBL och förordningen den 12 maj 1917 (nr 281) med närmare föreskrifter om fastighetsregister för stad.

Vid tomträttsinstitutets införande år 1907 ansågs det att *inskrivningsärenden rörande tomträtt* inte lämpligen borde tas upp i de för lagfarter och inteckningar i fast egendom avsedda protokollen och böckerna. Därför inrättades särskilda tomträttsprotokoll och tomträttsböcker. I samband med den år 1953 genomförda reformen av tomträttsinstitutet utfärdades nya bestämmelser om tomträttsböcker genom en kungörelse den 20 november 1953 (nr 719). Enligt denna skall tomträttsbok föras enligt lösbladssystem med ett särskilt upplägg för varje tomträtt. Enligt en till kungörelsen knuten övergångsbestämmelse får dock äldre tomträttsböcker (bundna böcker) föras i fråga om sådana tomträtter på vilka bestämmelserna i 4 kap. lagen den 14 juni 1907 (nr 36) om nyttjanderätt till fast egendom enligt dess före den 1 januari 1954 gällande lydelse alltjämt äger tillämpning. Äldre tomträttsböcker förekommer ännu i inte obetydlig omfattning. Enligt uppgift från Stockholms rådhusrätt förs vid denna domstol uppskattningsvis 10 000—15 000 tomträtter i äldre böcker.

Som tidigare nämnts har inskrivningsväsendet i vårt land sedan gammalt varit knutet till domstolarna. Fram till 1932 års inskrivningsreform handlades ärendena formellt av rätten, dvs. i domsaga av häradshövdingen eller vikarie för denne jämte nämnd och vid rådhusrätt av ett juristkollegium, på principiellt samma sätt som i fråga om vanliga mål och ärenden. Redan före år 1932 hade emellertid handläggningen och prövningen inför sittande rätt kommit ur bruk. I stället tillämpades det förfarandet att handlingarna lämnades in på rättens kansli, varefter den reella prövningen gjordes av häradsrättens ordförande eller i fråga om rådhusrätt av viss ledamot av rätten. Protokollen avfattades dock alltjämt som om ärendena avgjorts vid sammanträde inför rätten.

Genom 1932 års reform av inskrivningsväsendet, på vilken gällande rätt vilar, togs konsekvenserna av nyssnämnda utveckling i praxis mot ett ensamdomarsystem. Enligt lagen den 3 juni 1932 (nr 170) med särskilda bestämmelser om handläggning av inskrivningsärenden (inskrivningslagen) gäller sålunda numera att inskrivningsärenden skall i rättens ställe handläggas av en inskrivningsdomare. Som sådan fungerar i domsaga häradshövding, tingsdomare, tingssekreterare eller — som vikarie för dessa — tingsnotarie och vid rådhusrätt en av rättens lagfarna ledamöter. I vissa större domsagor har inrättats särskilda befattningar som inskrivningsdomare. Vid rådhusrätterna tjänstgör i regel en eller flera rådmän som inskrivningsdomare. Efter förstatligandet av rådhusrätterna kan även för deras vidkommande tingssekreterare och tingsnotarier komma i fråga som inskrivningsdomare. I praktiken har utvecklingen för domsagornas del gått dithän att tingsnotarier i mycket stor utsträckning tjänstgör som inskrivningsdomare. Också domstolsbiträde kan numera förordnas att i viss utsträckning på eget ansvar utföra inskrivningsdomargöromål, t. ex. utfärda gravationsbevis.

1932 års reform innebar också andra förändringar i fråga om behandlingen av inskrivningsärendena inom domstolsorganisationens ram. Sålunda bröts sambandet med de allmänna rättegångsdagarna. Enligt inskrivningslagen skall inskrivningsärenden i stället tas upp på särskilda s. k. inskrivningsdagar. Numera hålls i varje domsaga och vid varje rådhusrätt i riket inskrivningsdag varje onsdag eller, om helgdag då infaller, på nästa helgfria dag enligt särskilda föreskrifter i kungörelsen den 18 november 1932 (nr 522) angående inskrivningsdomare och inskrivningsdagar. I praktiken innebär detta i stort sett inte något annat än att alla beslut och andra åtgärder i inskrivningsärenden formellt hänförs till den inskrivningsdag på eller närmast före vilken den handling som ärendet rör inlämnats på rättens kansli. Mellan två inskrivningsdagar befinner sig fastigheterna i ett statiskt rättstillstånd med avseende på prioritetsförhållanden och annat. Detta tillstånd kan i princip inte rubbas förrän nästa inskrivningsdag. Ett sådant system för handläggningen av ärendena brukar kallas intermittent till skillnad från det i vissa andra länder, t. ex. Danmark och Österrike,

tillämpade permanenta handläggningssystemet, som kännetecknas av att inskrivningsärendena tas upp och behandlas dag för dag allt eftersom de anhängiggörs. Hos inskrivningsdomare skall i normala fall expedition som utfärdas för part tillhandahållas inom två veckor från den inskrivningsdag till vilken ärendet hör. Bestämmelser härom ges numera i expeditionskungörelsen den 29 oktober 1964 (nr 618). På många håll har svårigheter yppats att iaktta denna föreskrift.

I fråga om lagfarts- och inteckningsprotokollen gjordes inte någon principiell förändring i samband med 1932 års reform. Den gamla dualismen mellan protokollen och anteckningarna i fastighetsböckerna kom därför att bestå tillsvidare. Emellertid infördes i inskrivningslagen befogenhet för Kungl. Maj:t att beträffande viss domsaga eller rådhusrätt förordna om inrättande av akter för tillvaratagande av handlingar och utredning i inskrivningsärenden. I den mån sådana förordnanden meddelades skulle enligt föreskrift i lagen bestämmelserna om protokollering inte vidare gälla. Härigenom öppnades en möjlighet att bryta med nämnda dualism och ge innehåll i fastighetsböckerna självständig betydelse. Aktsystem har numera införts vid samtliga domstolar. I regel har akterna inrättats för de olika ärendena efter deras nummerföljd i den dagbok som förs på inskrivningsavdelningarna, s. k. kronologiskt system. Inskrivningslagen ger också möjlighet att inrätta akter för de särskilda fastigheterna, s. k. realaktsystem. Ett sådant system tillämpas vid rådhusrätterna i Stockholm och Göteborg. Vad nu sagts om lagfarts- och inteckningsprotokollen samt om fastighetsböckerna gäller också i fråga om tomträttsprotokollen och tomträttsböckerna.

Av det anförda torde ha framgått att 1932 års reform, som i väsentliga delar byggde på tankegångar som framförts av lagberedningen i 1907 och 1909 års förslag, inte innebar någon fullständig revision av inskrivningsväsendet. Detta har påverkat den författningsmässiga regleringen. Bestämmelserna är f. n. splittrade på ett stort antal författningar, främst 1932 års inskrivningslag och till denna knutna specialförfattningar angående förandet av fastighetsböckerna m. m., lagfartsförordningen, inteckningsförordningen, 1907 års lag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt ävensom 1953 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt. I vissa av dessa författningar ges inte bara föreskrifter angående själva inskrivningsväsendet och dess organisation samt om förfarandet i inskrivningsärenden utan också bestämmelser av materiell innebörd rörande bl. a. inskrivningens betydelse för de olika rättigheternas inbördes ställning.

Vad angår den rättsliga innebörden av olika inskrivningsåtgärder är sedan gammalt en av det svenska inskrivningsväsendets ledande principer att inskrivning föregås av en relativt omfattande prövning, den s. k. legalitetsprincipen. Prövningsplikten är inte begränsad till de i inskrivningsförfattningarna särskilt angivna förutsättningarna för inskrivning eller till frå-

gan huruvida de för rättsförvärvet uppställda formkraven är uppfyllda. I viss utsträckning har inskrivningsmyndigheten också att granska rent materiella omständigheter, varav giltigheten av det ifrågavarande rättsförvärvet är beroende. Denna prövning måste dock begränsas med hänsyn till förfarandets summariska karaktär och den saknar enligt gällande rätt i allmänhet betydelse för frågan om rättsförvärvets giltighet. Prövningen innebär dock en viss faktisk garanti för att förvärvet är giltigt.

Lagberedningens och jordabalksutredningens förslag

Lagberedningen. Beredningen anser att bestämmelser om inskrivningsväsendet uppenbarligen bör ingå i den nya jordabalken och erinrar om att 1909 års förslag också innehöll sådana bestämmelser (14—18 kap.). I detta förslag var — liksom i de nuvarande inskrivningsförfattningarna — regler av materiell innebörd sammanvävda med bestämmelser angående själva förfarandet. Enligt beredningens uppfattning bör emellertid i fråga om dispositionen eftersträvas att de materiella reglerna särskiljs från de bestämmelser som reglerar förfarandet. De senare är väsentligen av organisatorisk och processuell karaktär. Härigenom uppnås en mera enhetlig systematik. Överskådligheten blir också större. I överensstämmelse härmed har de inskrivningsrättsliga reglerna i beredningens förslag utsöndrats från de materiella rättsreglerna och tagits upp i en särskild avdelning av balken. Beredningen har funnit lämpligt att inleda denna avdelning med ett kapitel som innehåller sådana bestämmelser som gäller i fråga om alla slag av inskrivning. Dessa bestämmelser har placerats i förevarande kapitel. I efterföljande kapitel tas sådana bestämmelser upp som hänför sig till särskilda slag av inskrivning, såsom lagfart, inteckning, inskrivning av tomträtt etc.

Enligt beredningens mening innebär inskrivningsväsendets anknytning till domstolsväsendet fördelar såväl från organisatorisk synpunkt som från rättssäkerhetssynpunkt. Den nuvarande organisationen har därför bibehållits i förslaget. Enligt beredningens åsikt krävs inte heller att man nu företar någon ändring i de grundläggande principerna för fastighetsbokföringen. Genom de bestämmelser som meddelats i samband med 1932 års inskrivningsreform angående de nya fastighetsböckerna och deras förande sägs kravet på en riktig redovisning av fastigheterna och de till varje särskild fastighet knutna rättsförvärven ha tillgodosetts i möjligaste mån.

Också i fråga om själva förfarandet i inskrivningsärenden bygger beredningens förslag i huvudsak på gällande rätt. Vissa avvikelser förekommer dock. Sålunda avskaffas protokollssystemet helt och ersätts med aktsystem. När beredningen avgav sitt förslag hade emellertid övergång till aktsystem redan ägt rum i nästan alla domkretsar. I detta hänseende är förslaget således närmast bara av principiellt intresse. Beredningen föreslår också en regel om att alla beslut i ärenden som företas på viss inskrivningsdag skall

vara slutligen avfattade och införda i fastighetsboken före nästa inskrivningsdag, dvs. inom en vecka. Detta innebär i praktiken en förkortning till hälften av den tid som f. n. står till buds. Beredningen har vidare i syfte att stärka fastighetsbokens trovärdighet strävat efter att ytterligare utveckla möjligheterna att förebygga tillkomsten av inskrivningar, vilka inte stämmer överens med det materiella rättsläget. I detta hänseende föreslår beredningen en på alla slag av inskrivning tillämplig regel om skyldighet för inskrivningsdomaren att bereda den vars rätt är i fråga tillfälle att yttra sig, när särskild anledning förekommer att det förvärv som ligger till grund för inskrivningsansökan är ogiltigt eller den sökta åtgärden annars skulle kränka annans rätt. I samband härmed kan inskrivningsdomaren också hålla muntligt förhör med sökanden eller annan. Om sökandens rätt finnes tvistig, skall liksom f. n. inskrivning få beviljas endast om sökandens rätt fastställs i rättegång. Den nuvarande principen att inskrivning inte äger självständigt rättsgrundande verkan i förhållande till det materiella rättsläget behålls visserligen som huvudregel i förslaget. Bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 25 kap. i beredningens förslag (18 kap. i departementsförslaget) innefattar emellertid betydande undantag från denna regel. Beredningen föreslår vidare bl. a vissa regler angående rättelse av felaktig införing i fastighetsboken samt om rätt för enskild sakägare att erhålla ersättning av allmänna medel för förlust som han lidit genom felaktig inskrivning eller genom sedermera företagen rättelse. Dessa regler innebär nyheter för det svenska inskrivningsväsendets del. En nyhet är också att inskrivningsdomaren i vissa fall skall äga förelägga och utdöma vite av obegränsad storlek. I terminologiskt hänseende är att märka att beredningen, som redan antytts, föreslår att beteckningen grundbok skall införas som en gemensam benämning på bl. a. fastighets- och tomträttsbok.

Jordabalksutredningen. Utredningens förslag innebär i fråga om detta kapitel inte några principiella förändringar i förhållande till lagberedningens förslag.

Remissyttrandena m. m.

Organisationen av inskrivningsväsendet. Beträffande den från organisatorisk synpunkt grundläggande frågan om inskrivningsväsendets anknytning till de allmänna domstolarna uttalar *Svea hovrätt* och *häradshövdingeföreningen* att en sådan anknytning framstår som mera angelägen än vad hittills varit fallet, om den nya jordabalken genomförs. Omdömet fälls mot bakgrund av den ökade betydelse som inskrivningen kommer att få enligt lagberedningens förslag. Man pekar i sammanhanget särskilt på reglerna om godtrosförvärv på grund av inskrivning. Vidare understryks de ökade skyldigheter och befogenheter som enligt förslaget läggs på inskrivningsdomar-

na. De nya arbetsuppgifterna för inskrivningsdomarna sägs vara kvantitativt betydande och i inte ringa omfattning av kvalificerad och ansvarsfull art. Enligt föreningens mening talar säkerhetskrav för en anknytning av inskrivningsväsendet till de allmänna domstolarna. Hovrätten säger att mot denna anknytning visserligen kan anföras att vissa domstolar från personalsynpunkt utgör alltför små arbetsenheter. De sakliga skäl som finns för anknytningen till domstolarna och de organisatoriska fördelar som i allmänhet är förenade härmed måste emellertid anses så väsentliga att frågan om hur man skall komma till rätta med de alltför små arbetsenheterna bör lösas på annat sätt än genom att bryta sambandet mellan domstolarna och inskrivningsväsendet. Närmast till hands ligger att frågan löses genom en ändrad domkretsindelning. Eftersom en sådan indelningsändring är att förvänta, kan enligt hovrättens uppfattning också antas att de nuvarande organisatoriska svårigheterna vid vissa domstolar kommer att kraftigt minska. Övriga brister hos inskrivningsväsendet i dess nuvarande utformning sägs vara av sådan art att de kan avhjälpas utan att den bestående indelningen rubbas.

En mera kritisk uppfattning i fråga om lämpligheten av inskrivningsväsendets anknytning till de allmänna domstolarna intas av bl. a. *justitieombudsmannen* och en skiljaktig ledamot av hovrätten, numera *häradshövdingen T. Hellquist*. I en framställning till Kungl. Maj:t den 19 december 1962 upptog JO frågan om en utredning rörande större domkretsar för inskrivningsväsendet. I framställningen, som föranletts av svårigheterna för vissa domstolar att hålla föreskriven expeditionstid för inskrivningsärenden och gravationsbevis, anförs bl. a. (se JO:s ämbetsberättelse år 1963 s. 139—152).

Med hänsyn till att de rådande missförhållandena förelegat sedan länge och då hittills vidtagna åtgärder ej kunnat leda till en bättre ordning, anser jag starka skäl tala för att man från grunden omprövar frågan hur inskrivningsväsendet skall vara organiserat. Att handläggningen är spridd på mer än 150 olika myndigheter, av vilka de flesta äro små arbetsenheter, är i och för sig förenat med betydande nackdelar. De små arbetsenheternas känslighet för varje förändring — tillfällig arbetsanhopning, sjukdomsfall, semester, militärtjänst, personalbyten m. m. — har redan förut antytts. Arbetsbalanser, som uppkomma av sådana anledningar, kunna icke avhjälpas med de personalresurser, som stå de små arbetsenheterna till buds. Rekryteringssvårigheterna torde åtminstone till en del sammanhänga med de dåliga befordringsutsikterna vid domsagor med endast några få tjänster, av vilka ingen hör till de högsta biträdeslönegraderna. Kontorstekniska hjälpmedel torde endast i mycket begränsad omfattning kunna anskaffas och utnyttjas vid sådana små arbetsenheter. Troligen skulle i hänseenden av nu berörd art och även från andra synpunkter åtskilliga fördelar stå att vinna om man i stället hade betydligt större enheter för handläggningen av inskrivningsärendena; exempelvis kunde man tänka sig att ha landet uppdelat i inskrivningsområden, motsvarande länen. Åt inskrivningsdomstolar med sådana domkretsar skulle sannolikt kunna givas en betydligt effektivare organisation än den nu förefintliga, och en dylik organisation torde från rättssäker-

hetssynpunkt icke behöva bli sämre än den nu gällande. Lagberedningen har i sitt betänkande i korthet berört hithörande frågor men har därvid — utan mera ingående motivering — stannat för uppfattningen att nuvarande organisation borde bibehållas. För min del är jag långt ifrån övertygad om lämpligheten härav. Jag vill därför hemställa att spörsmålet om införande av betydligt större inskrivningsområden upptages till närmare övervägande och då särskilt mot bakgrunden av att, såvitt avser snabbheten i ärendenas behandling, den nuvarande organisationen visat sig icke kunna fylla sin uppgift på ett godtagbart sätt och att det från allmänhetens synpunkt måste anses vara av synnerlig betydelse att dröjsmål av hittills vanlig art för framtiden förhindras. Enligt vad jag erfarit har domstolskommittén haft anledning att uppmärksamma vissa spörsmål avseende inskrivningsväsendets organisation. I samband därmed kunde lämpligen ytterligare övervägas det här berörda spörsmålet om fördelar kunna uppnås genom införande av betydligt större enheter för handläggning av inskrivningsärenden.

Hellquist anför bl. a.

Det skall icke bestridas att sammankopplingen med de allmänna domstolarna är förenad med vissa fördelar. För allmänheten kan det vara av värde att ha tillgång till fastighetsböckerna på domarkansliet för att inhämta upplysningar om inteckningsförhållanden o. dyl. Dock sker kontakten numera i allt större utsträckning genom förmedling av banker och andra kreditinstitut. Om domkretsarna ökar i storlek, kommer för övrigt förmånen för allmänheten att ha nära till fastighetsböckerna att i motsvarande mån minska. En annan fördel med den nuvarande organisationen, låt vara av mera sekundär betydelse, är att det för arbetet å domarkansliet kan vara bekvämt att ha böckerna inom räckhåll. Stundom säges också att det är värdefullt ur utbildningssynpunkt att tingsnotarierna får syssla med inskrivningsärendena. Detta är väl riktigt såtillvida att den tid notarierna ägnar däråt icke är bortkastad på grund av de utblickar arbetet kan ge på flera av civilrättens och exekutionsrättens fält. Å andra sidan bör en av de första erfarenheterna från praktiskt domararbete icke vara att författningsbestämmelser (om expeditionstider) ej är till för att ovillkorligen följas. I vart fall kan utbildningsaspekten icke tillmätas någon avgörande betydelse. Trots sina fördelar måste den nuvarande organisationen betecknas som alltför bräcklig att bygga på för framtiden. Den kan icke heller sägas fylla de krav på rättssäkerhet som rimligen måste ställas.

Efter att under hänvisning till bl. a. JO:s nyssnämnda framställning ha understrukit betydelsen från rättsäkerhetssynpunkt av en snabb handläggning av inskrivningsärendena och berört konsekvenserna av de nya arbetsuppgifter som enligt lagberedningens förslag kommer att läggas på inskrivningsdomarna framhåller Hellquist att den utökning av domkretsarna som av andra skäl kan komma att genomföras inte torde innebära någon lösning. För inskrivningsväsendets del måste man räkna med betydligt större enheter för att vinna några större fördelar. Det sägs vidare vara av vikt att jordabalksreformen inte får den verkan att inskrivningsväsendet organisatoriskt knyts så fast till domstolarna att en utbrytning försvåras. Under det återstående arbetet med den nya jordabalken bör därför hållas i sikte att det inom en snar framtid kan bli nödvändigt att skilja inskrivningsuppgifterna från de allmänna domstolarna. Parallellt bör utredas olika möjlig-

heter att få till stånd en mera ändamålsenlig och effektiv organisation. Avslutningsvis anförs.

Vad som helt allmänt och rent arbetsmässigt är karakteristiskt för inskrivningsärendena är att, medan ett jämförelsevis ringa antal av ärendena kräver — och med en ny jordabalk än mer kommer att kräva — en ganska stor juridisk erfarenhet på området, den allt överskuggande massan av ärenden är av enkel rutinbetonad beskaffenhet och huvudsakligen innebär rena registreringsåtgärder. Detta pekar hän på relativt stora inskrivningsområden, närmast av länsstorlek, med god teknisk utrustning, en stab av icke rättsbildad personal som delvis är så kvalificerad att åt den kan anförtros handläggningen av rutinärendena samt slutligen en eller ett par kvalificerade jurister för de svårare ärendena och för ledningen och övervakningen av arbetet. Inskrivningsdomartjänsterna kunde för att locka kvalificerade sökande lämpligen vara passagetjänster i domarkarriären på fiskals- eller assessorsstadiet. Att anknyta en sådan organisation till länslantmäterikontoren vore i och för sig naturligt och skulle troligen medföra fördelar särskilt i registreringshänseende. Även andra möjligheter synes kunna övervägas för att åvägabringa en mera rationell och därmed också mera effektiv organisation än den nuvarande.

Också *statskontoret* och *domstolskommittén* förordar en allmän översyn av inskrivningsväsendet från organisatorisk synpunkt. Kommittén framhåller att frågan om inskrivningsväsendets anknytning till de allmänna domstolarna är av väsentlig betydelse för domstolsorganisationens utformning. Kommittén vågar dock ej ens i princip ange hur frågan bör lösas. Slutlig ståndpunkt härtill sägs kunna tas först när utformningen av den framtida domstolsorganisationen i hela dess vidd kan överblickas. Statskontoret erinrar om att frågan om övergång till automatisk databehandling av fastighetsregistreringen f. n. är föremål för överväganden inom fastighetsregisterutredningen, där arbetet bedrivs i nära kontakt med statskontoret. Vid en sådan övergång torde vara naturligt, sägs det, med en översyn av frågan om motsvarande rationalisering av inskrivningsväsendet.

Domstolskommittén berör i sitt remissyttrande också frågan om betydelsen av en eventuell ändring av inskrivningsväsendets organisation för det fortsatta arbetet på jordabalken. Kommittén anför i detta sammanhang att även om den nuvarande inskrivningsorganisationen inte blir bestående detta dock ej torde behöva hindra genomförandet av förslaget till ny jordabalk. En organisationsreform kan visserligen, framhålls det, få återverkningar på lagtexten. Vidden av de ändringar som måste vidtas kan inte nu bedömas. Alltför omfattande torde de dock knappast behöva bli. De bestämmelser som kan komma att beröras sägs företrädesvis vara samlade i förevarande kapitel. Kommittén anser sig därför ej ha anledning att rikta någon allvarligare erinran mot att arbetet på jordabalken fullföljs med utgångspunkt från den organisation av inskrivningsväsendet som nu finns.

Hovrätten och *häradshövdingeföreningen* uppehåller sig ganska utförligt vid personalfrågorna inom inskrivningsväsendet. Det framhålls därvid bl. a.

att de nya och kvalificerade uppgifter som enligt förslaget läggs på inskrivningsdomarna ställer ökade krav i fråga om kompetensen. För handläggningen av vissa sådana uppgifter bör krävas minst fiskals- och helst assessorskompetens. Å andra sidan sägs flertalet inskrivningsärenden med fördel kunna handläggas av tingsnotarier och kvalificerade inte rättsbildade biträden. Notariernas och biträdenas befattning med inskrivningsärendena bör emellertid stå under kontinuerlig tillsyn av inskrivningsdomaren. Det betonas att större krav än tidigare kommer att ställas även på den inte rättsbildade personalen. I detta sammanhang understryks med skärpa vikten av att genom en konkurrenskraftig lönesättning skapa förutsättningar för en rekrytering av skickliga biträden till inskrivningsavdelningarna. En bättre lönesättning sägs också vara påkallad för att inom domstolarna kunna få de bästa biträdena att stanna kvar på inskrivningsavdelningarna. Det torde annars inte kunna undvikas att dessa biträden söker och erhåller tjänster och vikariat på domaravdelningarna. En förstärkning av personalen anses vidare ofrånkomlig. De av personalförstärkningen orsakade fördyringarna blir sannolikt väsentliga. De bör emellertid, framhålls det, kompenseras genom höjda expeditionsavgifter. I vart fall bör kostnadsfrågan inte få vara avgörande för reformens genomförande.

Handläggningen av inskrivningsärenden m. m. Vissa av de föreslagna bestämmelserna rörande handläggningen av inskrivningsärenden har föranlett kritik från remissinstansernas sida. De anmärkningar som framställs rör dock i stort sett bara detaljer i de enskilda bestämmelserna. Några allvarligare invändningar av principiell natur mot systemet som sådant framförs inte.

Hovrätten uttalar tvekan angående lämpligheten av att införa benämningen grundbok. Om denna benämning införs, kommer den enligt hovrätten med all sannolikhet att användas omväxlande med benämningarna fastighetsbok och tomträttsbok. Att olika benämningar används för en och samma bok sägs vara ägnat att skapa en viss förvirring hos den rättssökande allmänheten. Benämningen grundbok kan vidare leda tanken till att i denna bok skulle återfinnas grundmaterialet beträffande själva fastigheten, medan fastighetsboken ju i själva verket läggs upp på grundval av fastighetsregistret. Liknande synpunkter kan anföras i fråga om tomträttsboken. Det påpekas också att ordet grundbok enligt svenska akademiens ordbok är detsamma som fastighetsbok.

En fråga som naturligt nog tilldragit sig stort intresse under remissbehandlingen är handläggningstiden. Flera remissinstanser, däribland *hovrätten, bankinspektionen, domstolskommittén* och *häradshövdingeföreningen,* ställer sig skeptiska till den av lagberedningen föreslagna regeln att beslut i ärende som företas på en inskrivningsdag skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag och att inskrivning

dessförinnan skall vara verkställd (27: 18) i beredningens förslag). Häradshövdingeföreningen uttalar i denna del.

Även om en upprustning av personalen sker, förekomma fall — exempelvis då flera helgdagar inträffa mellan två inskrivningsdagar eller då sjukdomsfall inträffar bland personalen eller då ett osedvanligt stort antal inskrivningsärenden inkomma till en inskrivningsdag — vid vilka det helt säkert skulle bliva fullkomligt omöjligt att efterfölja bestämmelsen, såvida icke inskrivningsavdelningen utrustades med en för den normala arbetsgången onödigt stor personal. Då det får anses oriktigt att införa en bestämmelse, vars efterlevnad är omöjlig, måste föreningen motsätta sig att så sker.

Hovrätten anför i denna del.

Syftet med införande av den av lagberedningen föreslagna handläggningstiden skulle enligt beredningen vara, att fastighets- och tomträttsböckerna bör i möjligaste mån avspegla det aktuella rättsläget och att det för sökanden är av stort intresse att snarast möjligt erhålla besked om utgången av ärendet. Vidare har framhållits, att en eftersläpning av införingarna från en inskrivningsdag till en följande innebär fara för att inskrivningsdomaren förlorar överblicken över inskrivningsförhållandena och i hög grad försvårar arbetet med risk för ytterligare eftersläpning. Även om det är av stor vikt, att böckerna i möjligaste mån avspeglar det aktuella rättsläget och att sökanden snabbt får besked om utgången i ärendet, får tillgodoseendet av dessa synpunkter dock ej ske genom införandet av bestämmelser, som — oaktat avsevärda kostnader nedlägges — icke kan efterlevas. En sådan reform medför snarare risk för ett motsatt resultat till det som åsyftats. Vad angår arbetsrytmen på inskrivningsavdelningarna torde enligt hovrättens mening en handläggningstid av två veckor — varvid den första veckan ägnas åt förhandsgranskning, komplettering, införing i böckerna och utskrivande av bevis samt den följande veckan åt kollationering, utformande av vilande- och avslagsbeslut och slutlig justering — vara väl avpassad för inskrivningsarbetet. Med en sådan handläggningstid finnes också större möjlighet att hålla expeditionstiderna oavsett mellankommande helgdagar, fridagar, sjukledigheter och semestrar. I allmänhet torde för övrigt besluten även med en handläggningstid av fjorton dagar vara införda i fastighets- och tomträttsböckerna inom en vecka från inskrivningsdagen, ehuru besluten då ännu icke är slutligen justerade. Redan inskrivningen av ett icke justerat beslut tjänar som en varningssignal för den som önskar hämta upplysningar ur böckerna. Skillnaden mellan den nuvarande ordningen och den av beredningen föreslagna är därför ur rättssäkerhetssynpunkt ej så stor, i all synnerhet som beredningen givit den föreslagna bestämmelsen karaktär av ordningsföreskrift och räknat med att införingar undantagsvis skall kunna ske efter fristens utgång.

Även *stadsdomareföreningen* uttalar betänkligheter beträffande den av lagberedningen föreslagna nedskärningen av handläggningstiden. Föreningen finner emellertid bestämmelsen önskvärd och vill ha den kvar. Eftersom den i vissa fall måste bli omöjlig att efterkomma bör dock skapas möjligheter att medge undantag. Helt formlöst bör detta inte få ske. Föreningen ifrågasätter om inte till bestämmelsen kan ges en föreskrift om skyldighet

för inskrivningsdomaren att anmäla till hovrätten, när hinder föreligger att efterleva bestämmelsen och skälen härför. *Advokatsamfundet* finner det angeläget att bestämmelsen inte ändras. Det bör enligt samfundet åligga myndigheterna att vidta erforderliga åtgärder beträffande inskrivningsavdelningarnas personella och materiella resurser så att den eftersläpning som för närvarande förekommer på många håll och som ofta är synnerligen besvärande för den rättssökande allmänheten kan undvikas. På sin höjd kan man tänka sig att det — på sätt som stadsdomareföreningen antytt — skulle tillskapas möjligheter att medge tillfälliga undantag, om särskilda skäl föreligger.

I fråga om vissa detaljspörsmål, t. ex. platsen och tiden för hållande av inskrivningsdag samt skyldigheten att inge avskrifter av vissa handlingar, framhåller *hovrätten* och *domstolskommittén* att dessa frågor lämpar sig bättre för en administrativ reglering. De i sammanhanget närmast aktuella bestämmelserna återfinns i 5 och 14 §§ i lagberedningens förslag.

Departementschefen

Organisationen av inskrivningsväsendet. Betydelsen av ett effektivt fungerande inskrivningsväsende har framhållits i många sammanhang och torde i och för sig knappast nu behöva ytterligare understrykas. Inte minst under beredningen av förslaget till en ny jordabalk har den viktiga roll som inskrivningsväsendet spelar blivit klart belyst ur olika synvinklar. Det råder ett intimt samspel mellan de materiella reglerna angående de olika rättigheterna och de bestämmelser som reglerar inskrivningsförfarandet. Allra klarast kommer detta kanske till uttryck i fråga om panträtten och inteckningsreglerna. Det är därför knappast någon överdrift att påstå att det praktiska värdet av en förbättring av de olika materiella bestämmelserna i de flesta fall är helt beroende av att de inskrivningsregler, som korresponderar med dessa bestämmelser och utgör grundvalen för tillämpningen av dem, är utformade på ett lämpligt sätt och fungerar smidigt och säkert.

Av grundläggande betydelse för att inskrivningsväsendet skall fylla sin viktiga funktion är att den myndighet som har att tillämpa inskrivningsreglerna är ändamålsenligt organiserad. Som framgått av den inledande översikten i detta kapitel har inskrivningsväsendet i vårt land av ålder varit knutet till de allmänna domstolarna. Denna anknytning var i äldre tider naturlig av flera skäl. Inte minst spelade den muntlighet i fråga om själva förfarandet som då förekom en stor roll. Efter hand som utvecklingen fortskred mot ett alltmera renodlat skriftligt förfarande, minskade emellertid det naturliga sambandet mellan förfarandet inför domstol och handläggningen av vad vi nu kallar inskrivningsärenden. Genom 1932 års reform av inskrivningsväsendet gjordes också en formell boskillnad därigenom att rät-

tens befattning med inskrivningsärendena upphörde. Handläggningen av dessa ärenden flyttades över på inskrivningsdomaren. Denne utgör i princip en särskild myndighet på samma sätt som t. ex. konkursdomaren. Konstruktionen är således inte densamma som enligt t. ex. lagsökningslagen, där rätten är domför med bara en lagfaren domare. Den brytning i fråga om inskrivningsväsendets anknytning till domstolarna som skedde genom 1932 års reform hade emellertid begränsad betydelse såtillvida som ett organisatoriskt samband alltjämt kom att bestå. Detta tar sig uttryck på framför allt tre olika sätt. För det första är organisationen av inskrivningsväsendet i geografiskt avseende anknuten till områden som sammanfaller med domkretsarna. För det andra fungerar i vanliga fall någon av de domare som tjänstgör vid den allmänna underrätten i domkretsen som inskrivningsdomare. För det tredje fungerar domstolens kansli också som kansli för inskrivningsmyndigheten, dvs. inskrivningsdomaren.

Lagberedningens förslag innebär att den nuvarande organisationen skall bibehållas i praktiskt taget oförändrat skick. Beredningen motiverar detta ställningstagande helt kortfattat med att inskrivningsväsendets anknytning till domstolsväsendet innebär fördelar såväl från organisatorisk synpunkt som från rättssäkerhetssynpunkt. Förslaget har i denna del under remissbehandlingen tillstyrkts av Svea hovrätt och häradshövdingeföreningen. Men förslaget har också utsatts för kritik och mötts av misstro från flera håll. Den gemensamma utgångspunkten för kritiken är den beklagliga eftersläpning i fråga om handläggningen och expedieringen av inskrivningsärenden som under senare år rått i ett stort antal domsagor och vid vissa rådhusrätter. Detta förhållande anses utgöra ett bevis för att den nuvarande organisationen är alltför bräcklig. Grunden härtill påstås framför allt vara att inskrivningsväsendet är splittrat på alltför många och små arbetsenheter. Den lösning av problemet som förordas går ut på att man skulle inrätta betydligt större inskrivningsområden, närmast av länsstorlek. Några mera detaljerade förslag i detta hänseende redovisas dock inte.

Med hänsyn till den kritik som riktats mot det nuvarande systemet finner jag det påkallat att här lämna en redogörelse för det aktuella läget och vissa åtgärder som vidtagits i syfte att bemästra rådande svårigheter.

Antalet inskrivningsärenden har de senaste åren ökat avsevärt. Orsaken härtill torde vara att söka bl. a. i den livliga byggnadsverksamheten särskilt i storstadsområdena samt i andra områden med tätbebyggelse och fritidsbebyggelse. Sålunda ökade totala antalet ärenden i riket från drygt 500 000 år 1960 till bortemot 750 000 år 1964, dvs. med inte mindre än cirka 50 % på fem år. En motsvarande, dock inte fullt så kraftig ökning noterades i fråga om antalet gravationsbevis, som ökade från cirka 260 000 år 1960 till drygt 325 000 år 1964 (jfr prop. 1966: 1 bil. 4 s. 72). Fördelningen av ärenden på de skilda domstolarna är mycket ojämn. Vid vissa domstolar är antalet inskrivningsärenden f. n. mycket stort. De domsagor, där ärende-

antalet år 1964 överskred 10 000, var Södra Roslags domsaga (23 189), Södertörns domsaga (16 616) och Sollentuna och Färentuna domsaga (10 670). De rådhusrätter, där ärendeantalet översteg 10 000, var Stockholms rådhusrätt (21 873), Göteborgs rådhusrätt (13 721) och rådhusrätten i Malmö (13 189). Samma år handlades vid två tredjedelar av domstolarna i landet mindre än 5 000 ärenden om året, dvs. i genomsnitt inte fullt 100 ärenden per inskrivningsdag. För att få en översikt av arbetsläget på domstolarnas inskrivningsavdelningar har jag sedan januari 1962 vid ett flertal tillfällen genom hovrätterna fordrat in uppgifter från domsagorna angående expeditionstider för inskrivningsärenden och gravationsbevis. Motsvarande uppgifter har sedan augusti 1964 begärts in även från rådhusrätterna. Den undersökning som gjordes inom departementet i januari 1962 visar att drygt hälften av domsagorna då höll föreskrivna expeditionstider. I 16 domsagor var expeditionstiderna längre än fyra veckor. De undersökningar som gjorts därefter har gett skiftande resultat. En påtaglig förbättring kunde iakttas under det första kvartalet 1963 och 1964. I december åren 1962 och 1963 var eftersläpningen däremot avsevärt större. Av den undersökning som gjordes i oktober 1965 framgår att knappt hälften av domsagorna då höll föreskrivna tider. Längre expeditionstider än fyra veckor förekom i ett tiotal domsagor. Vid samma tid höll knappt hälften av rådhusrätterna föreskrivna tider. Längre expeditionstider än fyra veckor förekom vid sex rådhusrätter.

De gjorda undersökningarna visar att expeditionstiderna varierar betydligt. I allmänhet är det dock bara ungefär hälften av inskrivningsavdelningarna som håller expeditionstiderna och längre expeditionstider än fyra veckor förekommer vid ungefär 10 % av dem.

För att minska den rådande eftersläpningen har personalen vid domstolarnas inskrivningsavdelningar förstärkts avsevärt. Samtidigt har en teknisk upprustning skett. Dessutom har vissa särskilda åtgärder vidtagits i organisatoriskt hänseende (jfr prop. 1964: 1 bil. 4 s. 31, 1965: 1 bil. 4 s. 30 och 1966: 1 bil. 4 s. 84—87).

Statskontoret har på särskilt uppdrag undersökt möjligheterna att förenkla arbetet med inskrivningsärendena och redovisat resultatet i en rapport över undersökningen den 5 mars 1964. I denna föreslås olika åtgärder i syfte att inom ramen för nuvarande författningsbestämmelser förenkla det mera rutinbetonade arbetet med ärendenas handläggning och att nedbringa behandlingstiderna. Förslagen rör mottagning, beredning och prövning av ärendena, förandet av fastighetsböckerna, framställning av gravationsbevis, frågor angående arbetsledning och arbetsplanering samt inredning av inskrivningsavdelningarna. Rapporten har remissbehandlats. Med anledning av rapporten och remissyttrandena har inom departementet vidtagits vissa åtgärder i syfte att rationalisera inskrivningsförfarandet inom ramen för nuvarande författningsföreskrifter.

Trots de ansträngningar som sålunda gjorts för att komma tillrätta med

svårigheterna måste tyvärr konstateras att någon avgörande förbättring hittills inte uppnåtts. Detta kan vid ett ytligt betraktande synas ge rätt åt den kritik som anförts mot förslaget att behålla den nuvarande organisationen av inskrivningsväsendet. Denna kritik bygger som tidigare nämnts huvudsakligen på den uppfattningen att felet med den nuvarande organisationen är att den är splittrad på alltför många och små enheter för att göra en nödvändig rationalisering av arbetet möjlig. Jag vill inte bestrida att orsaken till rådande missförhållanden i vissa fall kan vara att hänföra till att inskrivningsavdelningarna är för små. Jag är dock inte övertygad om att förklaringen till svårigheterna generellt sett bara är att söka i organisationens yttre ram och att det enda botemedlet skulle vara att utvidga inskrivningsområdena till att omfatta exempelvis hela län, eventuellt i förening med inrättande av fristående inskrivningsmyndigheter. Det förtjänar i detta sammanhang att nämnas att de nuvarande svårigheterna har drabbat inte bara en del av de minsta inskrivningsavdelningarna utan också flera av de största. Detta tyder på att förklaringen till svårigheterna inte är att söka enbart i den yttre organisationen utan också i den inre. I själva verket torde utöver inskrivningsavdelningarnas storlek en mängd olika faktorer här spela in, såsom utformningen av handläggningsreglerna, effektiviteten i arbetsledningen, den kontorstekniska utrustningens beskaffenhet och den inre arbetstekniska organisationen, för att nu nämna bara några exempel. Vad som i det ena eller andra fallet är det mest avgörande för slutresultatet torde inte vara lätt att säga. När man diskuterar den nuvarande situationen bör man också hålla i minnet den explosionsartade ökning av antalet ärenden som skett under de senaste fem åren. Det är uppenbart att vilken organisation man än har så kan vissa svårigheter knappast undvikas i ett sådant läge. Dessutom måste understrykas att kritiken mot den nuvarande organisationen i stort sett bara avsett expeditionstiderna. Det har mig veterligen aldrig gjorts gällande annat än att det svenska inskrivningsväsendet fyller mycket högt ställda anspråk på noggrannhet och säkerhet. Detta är en ovärderlig förtjänst som inte bör glömmas bort i sammanhanget.

Jag har med det sist anförda inte velat bagatellisera de missförhållanden som f. n. råder på vissa håll i fråga om expeditionstiderna. Som jag tidigare framhållit i andra sammanhang (se t. ex. prop. 1964: 1 bil, 4 s. 31 och 1966: 1 bil. 4 s. 84) är det av stor vikt för fastighetsmarknaden och fastighetskreditväsendet att föreskrivna expeditionstider hålls. Enbart de svårigheter som yppats i fråga om expeditionstiderna kan emellertid knappast utgöra ett tillräckligt skäl för att helt bryta det nuvarande organisatoriska sambandet mellan inskrivningsväsendet och domstolsorganisationen. En sådan åtgärd har många aspekter och måste bedömas inte bara med hänsyn till möjligheterna att komma tillrätta med frågan om expeditionstiderna.

För inskrivningsväsendets anknytning till domstolarna talar starka skäl. Sålunda är bl. a. inskrivningsmyndighetens prövning i viss mening av

dömande karaktär. Prövningen är i många fall visserligen av mycket enkel beskaffenhet. Inte sällan rymmer prövningen emellertid problem som kräver ingående kunskap om de civilrättsliga reglerna. Även om man kan tänka sig att i större utsträckning än hittills lägga en stor del av inskrivningsdomarens nuvarande uppgifter på erfaren personal, som ej har juridisk utbildning på det akademiska planet, kommer det alltid att finnas ett antal ärenden, där behov av personal med mera djupgående juridiska insikter gör sig gällande. Anknytningen till domstolarna garanterar att sådan personal alltid står till förfogande. Detta är av betydelse såväl från rättssäkerhets- som servicesynpunkt.

Systemet med ett inskrivningsväsende knutet till domstolarna har också en annan väsentlig fördel. Jag syftar här på det värde som ligger i utbildningsmomentet. Tingsmeriteringen, som i ganska stor utsträckning ägnas åt inskrivningsväsendet, utgör enligt allmän uppfattning ett värdefullt led i domarutbildningen. Också för dem som inte i fortsättningen ägnar sig åt domaryrket blir erfarenheten av inskrivningsväsendet under tingsmeriteringen ofta av stort värde.

Jag anser på grund av vad sålunda anförts att departementsförslaget bör utformas utifrån förutsättningen att inskrivningsväsendet också i fortsättningen bör vara knutet till domstolarna på i princip samma sätt som f. n. I departementsförslaget har i detta hänseende därför inte gjorts någon principiell ändring i förhållande till lagberedningens förslag. För att undvika att låsa fast utvecklingen onödigt hårt vid den nuvarande domkretsindelningen har emellertid gjorts vissa detaljändringar. Dessa syftar främst till att underlätta en anpassning av organisationen till ett eventuellt framtida behov av större inskrivningsavdelningar. Sålunda har i 2 § i departementsförslaget införts en möjlighet att frångå den ordinarie indelningen i inskrivningsområden, om särskilda skäl föreligger.

Mitt ställningstagande till organisationsfrågan utesluter inte att saken senare kan böra prövas på nytt. Jag vill erinra om att jag i syfte att åstadkomma en rationalisering av arbetsformerna inom inskrivningsväsendet den 17 december 1965 med Kungl. Maj:ts bemyndigande tillkallat tre sakkunniga för att utreda frågan om automatisk databehandling inom inskrivningsväsendet (inskrivningskommittén). Enligt direktiven (se 1966 års riksdagsberättelse Ju 69 s. 81) är kommittén oförhindrad att pröva också frågan om en ny organisation av inskrivningsväsendet, om man under utredningsarbetet skulle finna skäl tala för en mera genomgripande omorganisation. En sådan organisation kan emellertid enligt direktiven inte tänkas genomförd förrän någon tid efter det att den nya jordabalken trätt i kraft.

Övriga frågor. Också i övrigt har jag i stort sett godtagit de principer som ligger till grund för lagberedningens förslag i förevarande kapitel. Många av dessa regler finns redan i gällande rätt. Vissa ändringar har dock gjorts

i departementsförslaget. I terminologiskt avseende är att märka att jag i likhet med hovrätten funnit det onödigt att införa begreppet grundbok i jordabalken. Jag har heller inte funnit det realistiskt att i departementsförslaget nu ta upp den av beredningen föreslagna regeln (18 §) att beslut i ärende som företas en viss inskrivningsdag skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag och att inskrivning dessförinnan skall vara verkställd. Denna fråga bör givetvis prövas på nytt, om utredningen angående rationaliseringen av inskrivningsväsendet skulle finna någon lösning som gör det praktiskt möjligt att regelmässigt uppfylla det höga krav på snabbhet i fråga om handläggningen som en bestämmelse med det föreslagna innehållet ställer. Ytterligare några bestämmelser i beredningens förslag saknar helt motsvarighet i departementsförslaget, nämligen 11 och 14 §§. Anledningen härtill är att jag — delvis i överensstämmelse med uttalanden under remissbehandlingen — funnit dessa bestämmelser röra ämnen som lämpar sig bättre för en reglering i administrativ ordning. Slutligen har en del förenklingar och omdisponeringar av redaktionell natur vidtagits i kapitlet. Dessa har huvudsakligen motiverats av en strävan att undvika en alltför detaljmässig reglering i själva balken av frågor som inte är av grundläggande betydelse för inskrivningsväsendet. Som tidigare anförts har det i lagberedningens och utredningens förslag upptagna särskilda anteckningskapitlet (33 resp. 28 kap.) inte bibehållits i departementsförslaget. Bestämmelserna i nämnda kapitel har — i den mån de inte lämnats helt utanför balken — i stället inarbetats i förevarande kapitel. Sammantaget har de nu redovisade åtgärderna medfört att antalet paragrafer i departementsförslaget gått ned till 23 mot 26 i lagberedningens och utredningens förslag.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 1 första stycket och 27: 2 fjärde stycket i lagberedningens förslag samt 23: 1 första stycket och 23: 2 fjärde stycket i jordabalksutredningens, behandlar huvudsakligen frågan om vilka ärenden som är att hänföra till inskrivningsärenden.

Gällande rätt. Enligt 1 § i 1932 års inskrivningslag är till inskrivningsärenden att hänföra ärenden angående lagfart å fång till fast egendom och inteckning i sådan egendom samt inskrivning av tomträtt, vattenfallsrätt och fång till sådan rätt ävensom inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt. Till inskrivningsärenden hänförs vidare sådana ärenden, vilka enligt vad därom är särskilt föreskrivet skall antecknas i lagfarts-, inteckningseller tomträttsprotokollet. Nuvarande bestämmelser om fastighetsbokföringen återfinns väsentligen — förutom i 18 § LF och 61 § IF — såvitt

angår nya fastighetsböcker för landet i 1932 års lag om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet och kungörelsen med närmare föreskrifter om hur sådana böcker skall inrättas och föras samt i fråga om fastighetsböcker för stad i 10—21 §§ kungörelsen den 14 september 1875 (nr 70) hur lagfarts- och inteckningsböcker skall inrättas och föras ävensom beträffande tomträttsböcker i 1953 års kungörelse om nya tomträttsböcker och vattenfallsrättsböcker. För de gamla lagfarts- och inteckningsböckerna gäller 1875 års kungörelse och de äldre tomträttsböckerna kungörelsen den 29 november 1907 (nr 122 s. 1) om tomträttsböckers och vattenfallsrättsböckers inrättande och förande.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att bestämmelserna i paragrafens första stycke väsentligen överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 1 § i 1932 års inskrivningslag. Närmare ledning för vad som i varje särskilt fall är att hänföra till inskrivningsärende kan hämtas från bestämmelserna i de följande kapitlen. I fortsättningen påpekar beredningen att sådana anteckningar som enligt vissa stadganden får göras i fastighetsboken utan förmedling av protokoll f. n. faller utanför begreppet inskrivningsärende. Sådana anteckningar angår i huvudsak fastigheternas indelning och beteckning men inte deras rättsliga tillstånd. Den praktiska betydelsen av att dessa ärenden förts utanför begreppet inskrivningsärenden ligger, enligt vad som uttalades under förarbetena till 1932 års inskrivningslag, däri att ärendena kan handläggas på annan tid än på inskrivningsdag och att föreskrifterna om dagbok inte är tillämpliga på dem. Eftersom beredningens förslag innebär att protokollssystemet helt avskaffas, kan dessa ärenden inte längre definieras på samma sätt som hittills. Fördelen av att kunna handlägga dessa ärenden på annan tid än på inskrivningsdag kommer enligt beredningen att tillgodoses genom den i 6 § i beredningens förslag intagna regeln, att sådana anteckningar som föranleds av myndighets anmälan eller eljest inte är beroende av ansökan skall ske omedelbart. Från denna synpunkt föreligger alltså inte något hinder att hänföra dessa ärenden under begreppet inskrivningsärenden. Beredningen har heller inte i detta sammanhang undantagit de här åsyftade ärendena. Frågan angående diarieföringen av dessa torde enligt beredningens mening böra regleras i administrativ ordning. Beredningen anser det inte påkallat med någon ändring i de grundläggande principierna för upplåggande och förande av fastighetsbok och tomträttsbok. Däremot måste tydligen den nya jordabalken medföra åtskilliga ändringar i detaljföreskrifterna. Dessa bör emellertid, framhåller beredningen, utfärdas av Kungl. Maj:t. En hänvisning till sådana bestämmelser ges i paragrafen. Beredningen påpekar att anteckning i fastighetsbok enligt gällande rätt inte får ske i andra fall än då så är föreskrivet. Denna grundsats bör enligt beredningens uppfattning behållas.

Remissyttrandena. *Lantmäteristyrelsen* diskuterar innebörden av begreppet inskrivningsärende. Styrelsen säger sig förutsätta, att frågor som kan hänföras till upplåggande av nya fastighetsböcker inte skall handläggas som inskrivningsärenden utan också i fortsättningen handläggas i den ordning som föreskrivits i 1932 års lag om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet.

Departementschefen. Som tidigare framhållits har jag inte funnit påkallat att införa det av lagberedningen introducerade begreppet grundbok som en gemensam benämning på fastighets- och tomträttsboken. Detta har föranlett en redaktionell jämkning i lagtexten.

Som framgår av lagtexten skall också ärenden angående anteckning i fastighets- eller tomträttsboken behandlas som inskrivningsärenden. Detta gäller även fall när anteckningen inte har direkt anknytning till inskrivningsåtgärd i egentlig mening. I paragrafen föreskrivs att sådana anteckningar får göras bara i de fall föreskrift getts därom i lag eller annan författning. Sådana föreskrifter finns både inom och utom jordabalkens ram (se t. ex. 13: 18 andra stycket och 13: 25 samt 19: 20 och 21 i departementsförslaget ävensom kungörelsen den 25 maj 1945 (nr 224) ang. anteckning i lagfartsprotokoll och fastighetsbok om ändring av fastighetsägares namn m. m. samt 23 § andra stycket och 5 § andra stycket ExprL; jfr också 33: 5 tredje stycket i lagberedningens förslag). Som tidigare nämnts har i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag ett särskilt kapitel, 33 resp. 28 kap., ägnats åt regleringen av anteckningsärenden, vilken ordning emellertid inte behållits i departementsförslaget.

Som närmare kommer att beröras i samband med 5 § i departementsförslaget har jag inte funnit tillräckliga skäl att införa den av lagberedningen föreslagna anordningen med anteckningar i vissa fall mellan inskrivningsdagarna (6 § andra stycket i beredningens förslag). Under hänvisning till den möjlighet att kontinuerligt göra anteckningar i böckerna, som nämnda anordning medgav, har beredningen inte ansett något hinder föreligga att hänföra också anteckningar rörande fastigheternas indelning och beteckning under begreppet inskrivningsärenden. I motsats till beredningen anser jag att sådana anteckningar inte bör hänföra till inskrivningsärenden i den mening som här avses. Det är här huvudsakligen fråga om anteckningar i fastighetsspalten som sker med anledning av meddelanden från fastighetsregisterföraren rörande vissa fastighetsbildningsåtgärder (se t. ex. 10 och 11 §§ i 1932 års kungörelse med närmare föreskrifter om hur nya fastighetsböcker för landet skall inrättas och föras). Att hänföra sådana anteckningar under begreppet inskrivningsärenden i här avsedd mening är enligt min uppfattning helt onödigt. Dylika anteckningar är närmast att betrakta som kompletteringar till upplåggandet av fastighets- och tomträttsböcker-

na. Sådana göromål omfattas uppenbarligen inte av begreppet inskrivningsärenden och bör alltså liksom hittills, ske kontinuerligt utan samband med inskrivningsdagarna. Jag har inte funnit det nödvändigt att belasta lagtexten med ett uttryckligt undantag i nu angivna hänseende. Frågan kommer att beaktas i samband med utförandet av tillämpningsföreskrifterna.

Hänvisningen i 27: 1 andra stycket och 23: 1 andra stycket i förslagen till den specialreglering, som finns i fråga om inskrivningsärenden rörande vissa järnvägar, har som förut nämnts inte medtagits i departementsförslaget (se s. 294).

Inte heller första—tredje styckena i 27: 2 resp. 23: 2 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag har tagits upp i departementsförslaget. Såvitt angår första stycket hänger detta samman med utmönstrandet av begreppet grundbok. Vad angår andra och tredje styckena har jag funnit det onödigt och ganska otympligt att belasta lagtexten med en uppräkning av vilka ärenden som skall tas upp i den ena eller andra boken. Grundprincipen angående vilka typer av ärenden som skall tas upp i fastighets- eller tomträttsboken får — i den mån den inte kan sägas vara självklar — anses fastslagen redan i 1 § första stycket och detaljbestämmelserna i fråga om fastighetsbokföringen passar bättre i de tillämpningsföreskrifter som kommer att ansluta till bestämmelserna i detta kapitel.

2 §.

Denna paragraf motsvarar 27: 3 resp. 23: 3 i förslagen och innehåller regler om inskrivningsmyndigheten.

Gällande rätt. De bestämmelser i gällande rätt, som huvudsakligen reglerar de med denna paragraf avsedda förhållandena, återfinns i 1932 års inskrivningslag, främst i 1 och 2 §§.

Lagberedningen. Beredningen konstaterar att det av förarbetena till 1932 års inskrivningslag framgår att inskrivningsdomaren är att anse som en särskild myndighet och inte som allmän underrätt, sammansatt av bara en ledamot. Eftersom enligt RB allmän underrätt i vissa fall är domför med bara en ledamot skulle det enligt beredningen kunna sättas i fråga att — som skett i vissa liknande fall — flytta över inskrivningsärendena från inskrivningsdomaren till rätten i sådan sammansättning. Genom en dylik åtgärd skulle emellertid inte några fördelar vinnas. Däremot skulle vissa praktiska olägenheter uppkomma, främst i domsaga som består av flera tingslag.

Beredningen finner övervägande skäl tala för att domsaga och stad med

rådhusrätt liksom f. n. bildar enheter, inskrivningsområden, inom inskrivningsväsendet. Den organisation som inom en sådan enhet handhar inskrivningsväsendet kallas i förslaget inskrivningsavdelning. Varje sådan skall i princip förestås av en inskrivningsdomare.

Beredningen behandlar härefter olika frågor angående behovet i vissa fall av flera inskrivningsdomare och föreskrifter i fråga om arbetsfördelningen mellan dessa samt uppdelning av inskrivningsområden. En territoriell uppdelning inom inskrivningsområde som utgörs av stad anses inte böra tillåtas. Vidare avvisas tanken på att öppna möjlighet att sammanslå flera domsagor till ett inskrivningsområde med gemensam inskrivningsavdelning.

Remissyttrandena. *Domstolskommittén* framhåller att det bör finnas möjlighet att sammanslå flera inskrivningsområden till ett med en gemensam inskrivningsavdelning. Hinder kommer annars att föreligga för en stegvis övergång till större inskrivningsenheter. Kommittén efterlyser också en regel som gör att den inskrivningsdomare, som förestår inskrivningsavdelningen, kan på varje inskrivningsdag handlägga ärenden av svår beskaffenhet utan hinder av att en annan person, t. ex. en tingsnotarie, särskilt förordnats att vara inskrivningsdomare viss inskrivningsdag.

Departementschefen. Departementsförslaget avviker i vissa hänseenden från lagberedningens förslag. Det har sålunda från terminologisk och systematisk synpunkt ansetts klargörande och från vissa andra synpunkter praktiskt att använda termen inskrivningsmyndighet som beteckning på den organisation som inom domstolsväsendets ram handhar inskrivningsväsendet. I överensstämmelse med beredningens förslag föreskrivs att domsaga och stad med rådhusrätt skall bilda enheter i indelningshänseende. Enligt departementsförslaget kan emellertid Kungl. Maj:t bestämma annan indelning, om särskilda skäl föreligger. Detta innebär en avvikelse från lagberedningens förslag främst i så måtto att ett inskrivningsområde kan bestämmas att avse inte bara del av domsaga utan också större område, t. ex. två eller flera domsagor eller en stad med rådhusrätt jämte en eller flera domsagor eller delar av sådana.

En förändring av områdesindelningen får naturligtvis först och främst konsekvenser i organisatoriskt hänseende. Om två eller flera inskrivningsområden slås samman till ett, medför detta bl. a. att handläggningen av inskrivningsärenden kommer att koncentreras till inskrivningsmyndigheten vid en av domstolarna inom området. Genom att övriga domstolar inom detta kommer att sakna inskrivningsmyndighet, bryts det organisatoriska sambandet mellan dessa domstolar och inskrivningsväsendet helt. En utveckling i sådan riktning kan tänkas ske, om det vid den förut berörda utredningen angående rationalisering av inskrivningsväsendet skulle visa sig

fördelaktigt från kontors- eller arbetsteknisk synpunkt med större enheter än de nuvarande. Vid bedömandet av frågan om sammanslagning bör emellertid rationaliseringssträvandena inte drivas så långt, att fastighetsböckernas primära uppgift som en för allmänheten någorlunda lätt tillgänglig upplysningskälla eftersätts i alltför hög grad. En noggrann avvägning av de olika intressen som här kan kollidera måste alltid göras, innan en dylik indelningsändring genomförs.

Vid sidan av de rent organisatoriska verkningar, som en indelningsändring medför, vill jag påpeka att en sådan ändring också får betydelse i fråga om utrymmet för gemensamma inteckningar. Som framgår av 22: 2 andra stycket i departementsförslaget får ansökan om inteckning avse flera fastigheter gemensamt, om de är i samme ägares hand och belägna inom samma inskrivningsområde. Om två eller flera inskrivningsområden slås samman, kommer den tillåtna regionen för gemensamma inteckningar således att utsträckas i motsvarande grad.

Jag delar den av domstolskommittén framförda åsikten att det bör ges möjlighet att åt den ordinarie inskrivningsdomaren, dvs. chefen för inskrivningsmyndigheten, förbehålla handläggningen av mera invecklade ärenden. Detta framstår som angeläget inte minst med tanke på de nya arbetsuppgifter av delvis mycket kvalificerad natur som enligt reglerna i balken läggs på inskrivningsmyndigheten. Jag tänker då särskilt på ärenden angående rättelse av felaktiga införingar i fastighetsboken, ärenden angående lagfart på grundval av protokoll från lagfartssammanträde, uppdelning av gemensamma inteckningar samt utdömande av förelagda viten. Också andra ärenden kan i det enskilda fallet vara av den beskaffenheten att de kräver särskild erfarenhet. En lösning av denna fråga synes vara att införa en bestämmelse som motsvarar den i bl. a. domsagostadgan upptagna spärrregeln att tingsnotarie inte får handlägga ärenden som är av vidlyftig eller svår beskaffenhet eller vars avgörande eljest kräver särskild erfarenhet. Även andra lösningar kan komma i fråga, t. ex. att generellt undanta vissa bestämda typer av ärenden från tingsnotaries behörighet. Mot en regel av sistnämnda innehåll talar dock det förhållandet, att det övervägande antalet ärenden inom den valda kategorien kanske i praktiken likväl visar sig vara av ganska enkel beskaffenhet. Regleringen av denna fråga bör under alla förhållanden ske i administrativ ordning. Detta synes lämpligen kunna ske i form av en särskild instruktion för inskrivningsmyndigheterna. I samband med tillkomsten av en sådan bör f. ö. en allmän översyn göras i fråga om behörigheten att handlägga olika typer av inskrivningsärenden. Därvid bör särskild uppmärksamhet ägnas frågan om möjligheten att överlåta handläggningen av vissa enklare typer av ärenden på inte rättsbildad biträdespersonal.

Med hänsyn bl. a. till innehållet i statstjänstemannalagen den 3 juni 1965

(nr 274) har i departementsförslaget inte tagits upp någon motsvarighet till 3 § fjärde stycket i lagberedningens förslag.

3 §.

I paragrafen, som motsvarar första och andra styckena i 27:4 resp. 23:4 i förslagen, ges bestämmelser om forum i inskrivningsärenden. Dessutom innehåller paragrafen en föreskrift angående subsidiär tillämpning i inskrivningsärenden av de allmänna bestämmelserna om tvistemål.

Gällande rätt. I fråga om forum i inskrivningsärenden gäller enligt 1 § LF och 3 § IF, jämförda med 1 § i 1932 års inskrivningslag samt 1 § lagen om inskrivning av tomträtt etc. och 1 § i 1953 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt, att inskrivning skall sökas hos inskrivningsdomaren vid den rätt varunder egendomen lyder. För sådana fall när ett förvärv omfattar egendom inom flera domkretsar har i fråga om lagfart uttryckligen föreskrivits att varje del skall lagfaras vid den rätt varunder delen lyder. Motsvarande måste anses gälla även i fråga om inteckning, fastän bestämmelse därom saknas.

Lagberedningen. I fråga om forum innebär beredningens förslag inte någon ändring i förhållande till gällande rätt. Av bestämmelsens avfattning framgår, att om ett förvärv avser fastigheter inom olika inskrivningsområden får vid inskrivningsavdelning i ett område inte tas upp fråga om inskrivning av förvärvet i vad det avser fastighet som ligger inom annat inskrivningsområde. Undantagsvis förekommer det att en och samma fastighet har ägor inom olika inskrivningsområden. I sådana fall torde enligt beredningens mening inskrivningsärenden angående fastigheten böra i sin helhet tas upp där fastigheten är registrerad. Detta anses följa av att fastighetsboken är upplagd på grundval av fastighetsregistret. För en viss registerfastighet finns sålunda aldrig upplägg i fastighetsbok vid mer än en inskrivningsavdelning.

Eftersom inskrivningsavdelning inte är att anse som allmän underrätt, kommer inskrivningsärenden inte att omfattas av lagen den 20 december 1946 (nr 807) om handläggning av domstolsärenden (ÄrL). Enligt beredningen är det emellertid tydligt att åtskilliga av RB:s regler om förfarandet i tvistemål äger supplerande betydelse för behandlingen av inskrivningsärenden. Med hänsyn härtill har beredningen, i likhet med vad som skett i 11 § ÄrL, i andra stycket av denna paragraf tagit upp en regel som innebär att bestämmelserna om tvistemål skall äga subsidiär giltighet när det gäller behandlingen av inskrivningsärenden.

Departementschefen. Jag har inte funnit anledning till erinran mot beredningens förslag i denna del.

4 §.

I paragrafen, som motsvarar tredje stycket i 27: 4 resp. 23: 4 i förslagen, ges bestämmelser om föreläggande och utdömande av vite.

Gällande rätt. Gällande inskrivningsförfattningar saknar bestämmelser om vite som tvångsmedel i inskrivningsärenden. Föreläggande att söka lagfart förbinds visserligen med vite men ärenden härom handläggs f. n. inte som inskrivningsärenden. Enligt 3 § LF är det rätten som på framställning av allmän åklagare eller tredje man förelägger lagfartsvite.

Lagberedningen. I ett moderniserat inskrivningsförfarande kan enligt beredningens mening vite inte undvaras som tvångsmedel. Förslaget innehåller åtskilliga bestämmelser om vite i inskrivningsärenden, t. ex. 27: 15 och 24. Också ärenden om lagfartsföreläggande skall enligt förslaget behandlas som inskrivningsärenden. Med hänsyn till att det är fråga om vite som processuellt tvångsmedel anses föreläggande av vite böra ankomma på inskrivningsdomaren. Från praktisk synpunkt är det enligt beredningens uppfattning förenat med fördelar att också frågan om utdömande av försuttet vite anförtros åt denne. Betänkligheter häremot anses ej heller möta av hänsyn till rättssäkerheten. Beredningen föreslår därför att inskrivningsdomaren får utdöma vite, som han förelagt enligt bestämmelse i balken. Inskrivningsdomaren bör självmant tillse att förelägganden som han meddelat också iakttas. Frågan om vites utdömande skall därför tas upp utan att yrkande därom framställts. Den i 4 § andra stycket i beredningens förslag upptagna allmänna hänvisningen till RB medför inte att vite skulle kunna föreläggas i andra fall än de i balken särskilt angivna. Beredningen påpekar att vissa allmänna bestämmelser om vite i rättegång meddelas i 9 kap. 8 § RB. Dessa bör enligt beredningen gälla även i fråga om vite som förelagts av inskrivningsdomare. Enligt beredningen är en avvikelse dock påkallad på en punkt, nämligen beträffande föreskriften om maximum för vites belopp. Enligt RB får vite ej sättas högre än till 5 000 kronor eller, då fråga är om nytt föreläggande sedan vite utdömts, 10 000 kronor. I fråga om lagfartsviten saknas emellertid begränsning. Lagberedningen anser att det kan förekomma fall när högre vite är motiverat och föreslår därför den avvikelsen från RB:s allmänna bestämmelser om vite att vitet ej skall vara begränsat till visst högsta belopp. I detta sammanhang framhålls att vite liksom i rättegångsmål bör kunna föreläggas såväl juridisk person som dess ställföreträdare och eventuellt dem båda samtidigt.

Remissyttrandena. Förslaget att inskrivningsdomaren skall få förelägga vite tillstyrks av *Svea hovrätt*. Såväl hovrätten som *advokatsamfundet* finner det däremot vara tveksamt, om inskrivningsdomaren också bör få utdöma försuttet vite. Enligt båda dessa remissinstansers uppfattning är det lämpligare att frågan om utdömande av vite handläggs av domstol.

Departementschefen. Jag ansluter mig till lagberedningens förslag i denna del. Från rättssäkerhetssynpunkt torde det knappast kunna riktas någon befogad anmärkning mot att inskrivningsmyndigheten får förelägga och även själv utdöma vite. Praktiska skäl talar dessutom för denna lösning, som principiellt godtagits i stämpelskatteförordningen (jfr 34 §). Jag vill i detta sammanhang också erinra om vad jag i samband med 2 § uttalat i fråga om införande av regler som gör det möjligt för chefen för inskrivningsmyndigheten att alltid själv handlägga en dylik fråga, om den är av invecklad beskaffenhet.

5 §.

I denna paragraf, som delvis motsvarar 27: 5, 6 och 12 resp. 23: 5, 6 och 12 i förslagen, ges den grundläggande regeln om inskrivningsdagar samt regler om upptagande av inskrivningsärende på inskrivningsdag m. m.

Gällande rätt. I 3 § första stycket i 1932 års inskrivningslag föreskrivs att inskrivningsärenden bara får tas upp på särskilda inskrivningsdagar. Enligt 6 § anses ansökan i inskrivningsärende ej gjord, innan den tas upp på inskrivningsdag.

Lagberedningen. Enligt 5 § i beredningens förslag skall inskrivningsdag hållas varje onsdag eller, om denna dag är helgdag, nästa helgfria dag. Inskrivningsdag skall hållas på inskrivningsavdelningens kansli och pågå kl. 10—12. Sökande som är tillstädes kl. 12 men då ej hunnit avlämna sin ansökan skall dock få ärendet upptaget på inskrivningsdagen i fråga. De föreslagna bestämmelserna överensstämmer i allt väsentligt med gällande rätt.

6 § i beredningens förslag inleds med en bestämmelse om att inskrivningsärende må företas endast på inskrivningsdag. Beredningen påpekar att motsvarande regel i gällande rätt är undantagslös. Med syftning på vissa anteckningar som skall göras i fastighetsboken i syfte att varsko tredje man om visst förhållande, t. ex. att fastigheten blivit utmätt, framhåller beredningen, att ju tidigare en sådan anteckning sker, desto säkrare nås syftet med densamma. I gällande rätt har man sökt tillgodose detta intresse genom en föreskrift i kungörelsen den 25 februari 1921 (nr 65) med vissa bestämmelser att iaktta vid utfärdande av gravationsbevis rörande fast egendom m. m. Enligt 2 § andra stycket i nämnda kungörelse skall sålunda vissa förhållanden, som genom anmälan eller på annat sätt kommit till inskrivningsdomarens kännedom, anmärkas i gravationsbevis redan innan de antecknats i fastighetsboken. Enligt beredningens mening skulle det intresse som det här är fråga om tillgodoses på ett betydligt säkrare sätt genom en bestämmelse att anteckning i fastighetsbok skall göras så snart förhållandet kommit till inskrivningsdomarens kännedom. Beredningen tar upp en bestämmelse härom i 6 § andra stycket. Med hänsyn till att vissa av de åsyftade anteckningarna inte bara har karaktären av varning till tredje man utan också får viss

rättsbildande betydelse (jfr 18: 8 i departementsförslaget) föreskrivs dessutom, att anteckningsärende som handlagts mellan två inskrivningsdagar skall anmälas på nästa inskrivningsdag. I 6 § tredje stycket föreskrivs att förhör, föreläggande eller utdömande av vite eller annan förberedande åtgärd får ske på annan tid och plats än som gäller för inskrivningsdag.

Ansvaret för att alla ansökningar som kommit in till inskrivningsavdelningens kansli mellan två inskrivningsdagar tas upp på närmast infallande inskrivningsdag bör åvila inskrivningsdomaren. Beredningen anser att en särskild bestämmelse därom bör tas upp i balken. Denna har i beredningens förslag placerats i 12 §. Samma paragraf innehåller en från gällande rätt hämtad regel om att ansökan i inskrivningsärende skall anses gjord på den inskrivningsdag, när ärendet företas första gången.

Remissyttrandena. I fråga om den av beredningen föreslagna särskilda anordningen för vissa anteckningsärenden anför *Svea hovrätt* bl. a.

Anledningen till undantagsstadgandet är enligt motiven att ju tidigare en sådan anteckning kommer till stånd, desto säkrare nås syftet med densamma. I den mån anteckningen har någon materiell rättsverkan, skall denna verkan dock ej inträda förrän från nästa inskrivningsdag. Ett liknande resonemang torde kunna föras beträffande ärenden rörande inskrivning av rättsförvärv. Ju förr det i fastighetsboken kommer till synes, att en ansökan om inskrivning av rättsförvärv skett, desto säkrare kan det inskrivningsrättsliga läget bedömas. Att införa omedelbar inskrivning av alla ärenden är emellertid ogörligt. Införandet av en särordning för ärenden rörande anteckning är däremot tänkbar, eftersom dessa ärenden ej kräver några beslut och i regel är fåtaliga. Även om en särordning för anteckningar sålunda skulle vara möjlig att genomföra, kan dock ifrågasättas, om det är nödvändigt att genomföra en sådan ordning. Den som önskar fullständiga upplysningar om en fastighet innefattande tiden jämväl efter senast i fastighetsboken införda inskrivningsdag måste för närvarande granska såväl fastighetsboken som dagböckerna. I de senare återfinnes samtliga inkomna ärenden, som ännu ej införts i fastighetsboken. Någon ändring härutinnan kommer enligt förslaget ej att ske, såvitt angår ärenden rörande inskrivning av rättsförvärv. Olägenheten med att bibehålla samma ordning beträffande ärenden rörande anteckningar torde väl ej vara stor. Däremot kan man räkna med att en förtursbehandling av anteckningsärenden skulle verka störande på arbetsrytmen å inskrivningsavdelningarna.

Domstolskommittén har ingen erinran mot förslaget om en särreglering av vissa anteckningsärenden.

Departementschefen. Huvudregeln om att inskrivningsärenden får företas enbart på inskrivningsdag har upptagits i sak oförändrad i departementsförslaget. Från denna regel görs emellertid inte några undantag. Den av lagberedningen föreslagna särregleringen för vissa anteckningsärenden torde vara av jämförelsevis ringa praktiskt värde. Det kan också befaras att en ordning sådan som den föreslagna skulle medföra vissa störningar på

arbetsrytmen hos inskrivningsmyndigheterna. Frågan torde emellertid böra ägnas uppmärksamhet vid utarbetandet av följdlagstiftningen såvitt avser utfärdandet av gravationsbevis. Också bestämmelsen i 6 § tredje stycket i beredningens förslag har utelämnats. Att de i denna bestämmelse angivna principerna gäller, har synts så klart att uttryckliga föreskrifter i ämnet ansetts onödiga.

Även om vissa skäl talar för en övergång till ett permanent system, där ärendena handläggs allteftersom de inkommer, torde man åtminstone tills vidare böra behålla den nu tillämpade ordningen med inskrivningsdag på vissa fixerade dagar. En bestämmelse härom har intagits som andra punkt i första stycket av förevarande paragraf. Innehållet har begränsats till en bestämmelse om att inskrivningsdag skall hållas en dag varje vecka. De närmare föreskrifterna om tid och plats för inskrivningsdag torde kunna meddelas av Kungl. Maj:t.

I andra stycket har tagits upp en bestämmelse som motsvarar innehållet i 12 § i beredningens förslag. Att inskrivningsmyndigheten är skyldig att på en viss inskrivningsdag ta upp de ärenden i vilka ansökan då anses gjord är uppenbart.

Det kan i detta sammanhang vara skäl att framhålla, att arbetet hos inskrivningsmyndigheten naturligtvis bör fortgå kontinuerligt trots systemet med särskilda inskrivningsdagar. Granskningen och uppsättningen av ärenden som inkommit mellan två inskrivningsdagar bör regelmässigt påbörjas omedelbart fastän beslut formellt inte kan fattas förrän på närmaste inskrivningsdag. Härigenom ges möjlighet att nedbringa expeditionstiden, vilket är av stor betydelse.

6 §.

Denna paragraf motsvarar 27: 7 resp. 23: 7 i förslagen och innehåller en regel om att dagbok över inskrivningsärenden skall föras hos inskrivningsmyndigheten.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag hänförs till inskrivningsärenden vissa andra ärenden än f. n., såsom angående lagfartsföreläggande eller förhör. Ändamålet med dagboken är att redovisa den handläggning som förekommer på inskrivningsdag. Däremot synes dagboken inte vara ägnad att redovisa den handläggning som äger rum mellan inskrivningsdagarna. Från prioritetssynpunkt är denna handläggning också utan betydelse. Den i förevarande paragraf upptagna, från 8 § i 1932 års inskrivningslag hämtade bestämmelsen har därför i beredningens förslag fått en mindre kategorisk lydelse än förebilden som föreskriver att samtliga ärenden skall tas upp i dagboken. Detaljregleringen i fråga om dagbokens innehåll bör enligt beredningen ske genom bestämmelser som utfärdas av Kungl. Maj:t.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sak med beredningens förslag. Hänvisningen i detta till de tillämpningsföreskrifter som avses komma att utfärdas har fått utgå med hänsyn till den allmänna hänvisningen i 23 § i departementsförslaget.

7 §.

I denna paragraf, som motsvarar 27: 9 och 10 i beredningens förslag samt 23: 9 och 10 i utredningens, ges föreskrifter om aktbildning m. m.

Gällande rätt. Gällande bestämmelser om aktbildning i inskrivningsärenden finns i 12—14 §§ i 1932 års inskrivningslag. Aktsystem har numera inrättats vid samtliga inskrivningsavdelningar i landet. Protokollföring i inskrivningsärenden förekommer således ej längre bortsett från det specialfall angående uppvisande av inteckningshandling för åtgärd av annan inskrivningsdomare som regleras i 16 § nämnda lag.

Lagberedningen. Förslaget utgår från att aktsystem skall tillämpas överallt. Regeln därom finns i 9 §. Kungl. Maj:t ges rätt att förordna huruvida akterna skall ordnas kronologiskt eller för de särskilda fastigheterna resp. tomträtterna.

Beredningen har funnit det lämpligt att ta upp en särskild bestämmelse om att protokoll ej erfordras över handläggning i inskrivningsärende. Denna har placerats i 10 § första stycket i beredningens förslag. Något förbud mot förande av protokoll föreslås inte men protokoll anses kunna förekomma bara i fråga om sådana åtgärder som avses i 6 § tredje stycket i förslaget, dvs. i fråga om förhör, föreläggande eller utdömande av vite eller annan förberedande åtgärd. Någon principiell skillnad mellan ett sådant protokoll och en mera formlös aktanteckning föreligger emellertid inte.

I förhållande till gällande rätt innebär beredningens förslag den formella avvikelsen, att någon uttrycklig bestämmelse om skyldighet för inskrivningsdomaren att bestyrka en aktanteckning, inte tagits upp. Någon saklig avvikelse är inte åsyftad. En föreskrift i ämnet avses inflyta i de närmare föreskrifter angående aktbildning som beredningen förutsätter kommer att utfärdas av Kungl. Maj:t.

I viss anslutning till 6 kap. 10 § första stycket RB föreslår beredningen att beslut som inte skall införas i fastighetsboken i stället tas upp i akten genom anteckning på handling eller på annat sätt. För flertalet fall sägs det lämpligaste tillvägagångssättet därvid vara att en kopia av beslutet läggs in i akten.

Departementschefen. I departementsförslaget har innehållet i 9 § och större delen av 10 § i lagberedningens förslag förts samman till en paragraf. Härvid har gjorts några redaktionella jämkningar i förenklande syfte. Sålunda har bl. a. de mera detaljmässiga föreskrifterna i 9 § angående olika sy-

stem för aktbildning uteslutits. Föreskrifter härom bör utfärdas av Kungl. Maj:t. Med hänsyn till att den löpande protokollföringen redan avskaffats vid samtliga inskrivningsavdelningar har jag inte funnit påkallat att ta upp en uttrycklig regel om att protokoll ej erfordras över handläggning i inskrivningsärende. Det finns så mycket mindre anledning till en sådan regel som det i vissa fall kommer att bli nödvändigt att föra protokoll i enskilda ärenden. Särskild föreskrift härom ges för det fall att lagfartssammanträde hålls enligt reglerna i 20 kap. i departementsförslaget. Hänvisningen i 3 § andra stycket i departementsförslaget till de allmänna tvistemålsbestämmelserna i RB torde vidare innebära, att protokoll skall föras över handläggning som sker vid förhör eller annat sammanträde för förhandling inför inskrivningsdomaren (jfr 6 kap. 1 § andra stycket RB samt 19: 10 och 22: 12 tredje stycket i departementsförslaget). I den mån protokoll sålunda kommer att föras, skall det uppenbarligen fogas till akten i ärendet.

I tredje stycket har intagits en hänvisning till 12 och 17 §§ i fråga om skälen för vissa beslut som skall antecknas i akten.

8 §.

I denna paragraf, som motsvarar 27: 13 resp. 23: 13 i förslagen, meddelas bestämmelser om avvisning av ansökan i inskrivningsärende.

Departementschefen. Vad i denna paragraf föreskrivs torde redan nu gälla, ehuru uttrycklig bestämmelse i ämnet saknas. Vilken inskrivningsmyndighet som är rätt forum framgår av 3 § första stycket. En i paragrafens andra stycke i lagberedningens förslag upptagen erinran om verkan av underlåtenhet att erlägga stämpelavgift saknar motsvarighet i departementsförslaget med hänsyn till uppbördssystemet i stämpelskatteförordningen. Med uttrycket förvärv som »ej får inskrivas» åsyftas sådana typer av rättigheter på vilka reglerna i balken över huvud inte är tillämpliga, t. ex. tvångsservitut och sådan nyttjanderätt som grundar sig på expropriation eller annat tvångsförvärv. Hit hör också åborätt, gravrätt, vägrätt och bostadsrätt. Däremot åsyftas t. ex. inte sådana fall som att avtal om upplåtelse av hyres- eller arrenderätt försetts med förbud mot inskrivning. Att sådana förbud är tillåtna framgår av 7: 10 i departementsförslaget. Om inskrivning söks av ett sådant förvärv trots förbudet, skall ansökan inte avvisas enligt förevarande paragraf utan avslås enligt 23: 2 punkt 8 i departementsförslaget.

Föreskrifterna i denna paragraf om behandlingen av ansökan torde i allmänhet analogiskt böra tillämpas i fråga om vissa anmälningar till inskrivningsmyndigheten.

9 §.

Denna paragraf motsvarar 27: 15 i lagberedningens förslag och 23: 15 i jordabalksutredningens. I paragrafen ges bestämmelser om rätt för inskrivningsmyndigheten att i vissa fall besluta om uppskov med avgörandet av ett inskrivningsärende.

Gällande rätt. Av 15 § första stycket i inskrivningslagen framgår bl. a. att ansökan i ett inskrivningsärende kan förklaras vilande och att ett sådant ärende kan uppskjutas. De fall när ansökan skall förklaras vilande är enligt författningarna åtskilligt flera än de när ärendet skall uppskjutas. I fråga om uppskovsbeslut är sålunda bara regleringen i 6 § och 40 § andra stycket IF av intresse. Ansökan om inteckning skall i några fall enligt dessa lagrum uppskjutas i syfte att få fastighetsägaren hörd. I praxis torde det emellertid förekomma att uppskovsbeslut meddelas också i vissa andra fall.

Lagberedningen. Enligt beredningens uppfattning bör uppskov i viss utsträckning kunna tillämpas i inskrivningsärenden. Ett fall, när uppskov erfordras, behandlas i 16 § i beredningens förslag (10 § i departementsförslaget). Uppskov synes vidare vara att föredra framför vilandeförklaring, när ovisshet råder om ett faktum som inte avser framtida utan redan föreliggande förhållanden. Som exempel på vad beredningen menar härmed anges att det i ett lagfartsärende inte är känt för inskrivningsdomaren, om överlåtaren av fastigheten är gift eller ej. I vissa av de åsyftade fallen kan det vara oklart, om hinder mot bifall föreligger eller ej. I andra åter kan det vara klart att hinder föreligger mot omedelbart bifall men osäkert om ansökan skall avslås eller förklaras vilande. Som exempel på fall av det senare slaget anges, att lagfartsansökan avser område som inte blivit avskilt genom laga delning och sökanden inte styrkt ett påstående om att delning sökts inom föreskriven tid. Syftet med uppskov i sådana och andra fall är sålunda att komplettera utredningen före avgörandet av ärendet. Beredningen inskärper emellertid att inskrivningsdomaren måste förvissa sig om att inte någon av de i lagen särskilt angivna grunderna för omedelbart avslag förekommer, innan han meddelar beslut om uppskov. Uppskov skall sålunda inte kunna beviljas exempelvis för att vid ansökan om lagfart lämna sökanden tillfälle att förete fångeshandling (jfr 28: 9 punkt 1 i beredningens förslag). Ej heller bör en ansökan om dödning av inteckning kunna skjutas upp för hörande av fastighetsägaren (jfr 22: 10 i departementsförslaget).

Om uppskovsbeslut meddelas för att lämna sökanden tillfälle att fullgöra något, vilket beredningen räknar med kommer att gälla de flesta uppskovsfallen, ligger det i sakens natur att beslutet bör kunna förbindas med föreläggande för sökanden att senast den dag till vilken ärendet skjutits upp förebringa utredning om det förhållande som är ovisst. Den lämpligaste påföljden vid underlåtenhet att efterkomma ett sådant föreläggande anser beredningen i allmänhet vara att ansökan förfaller. Beredningen föreslår emellertid att också vite skall få användas som påtryckningsmedel. Därvid har beredningen närmast haft den situation som regleras i 16 § i dess förslag (10 § i departementsförslaget) i tankarna. I denna situation sker uppskov inte av hänsyn till sökanden. Om denne föreläggs att personligen infinna sig för att höras i ärendet, anser beredningen att vite i regel är det lämpligaste

tvångsmedlet. Också andra fall kan tänkas, när vite är en lämpligare påföljd än att ansökan förfaller. Med hänsyn härtill har dessa båda tvångsmedel i förslaget tagits upp vid sidan av varandra. I fråga om här avsedda förelägganden bör enligt beredningen bestämmelserna i 32 kap. RB lända till efterrättelse i tillämpliga delar.

Beredningen påpekar — under hänvisning till 7 och 10 §§ IF — att sökandens underlåtenhet att vidta viss åtgärd enligt gällande rätt i vissa fall medför att ansökan automatiskt förfaller. Med denna ordning kan det inträffa att en i fastighetsboken införd ansökan är förfallen, ehuru detta ej framgår av boken. Till undvikande härav bör enligt beredningens mening den påföljd som det här är fråga om inträda bara om inskrivningsdomaren genom särskilt beslut förklarar ansökan förfallen. För sådana fall då ett inskrivningsärende skjuts upp för hörande av annan än sökanden fordras inte någon bestämmelse om tvångsmedel i denna paragraf. Enligt 16 § i beredningens förslag (10 § i departementsförslaget) erhåller nämligen vederbörande endast tillfälle att yttra sig i ärendet. Den omständigheten att yttrande inte avges utgör således inte hinder för ärendets avgörande. Av nu anförda skäl har beredningen föreskrivit, att i föreläggande, som i samband med uppskov meddelas sökande, får utsättas vite eller föreskrivas att ansökan kan förklaras förfallen om vad som förelagts ej fullgörs.

När uppskov föranleds av ovisshet om förhållande varom upplysning kan erhållas från myndighet, sägs det ofta vara lämpligare att inskrivningsdomaren i stället för att förelägga sökanden att förebringa utredning om förhållandet själv inhämtar erforderliga upplysningar direkt från myndigheten. Någon särskild föreskrift härom har inte ansetts erforderlig.

Av allmänna processuella regler anser beredningen följa att meddelat föreläggande skall delges den till vilken det är riktat. Därvid skall reglerna i 33 kap. RB äga motsvarande tillämpning, vilket bl. a. innebär att delgivning skall ske genom inskrivningsmyndighetens försorg.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller, att de situationer i vilka uppskov resp. vilandeförklaring (15 resp. 17 § i beredningens förslag; 9 resp. 11 § i departementsförslaget) skall tillämpas ofta är mycket närliggande. Detta sägs framgå redan av de exempel som lämnats i beredningens motiv. Hovrätten säger sig ha funnit att dessa situationer i själva verket är så närbesläktade, att någon konsekvent gränslinje inte kunnat upprätthållas i förslaget. Med hänsyn till att skillnaden mellan uppskovsbeslut och vilandeförklaring är så ringa och att uppdelning på dessa två institut kan medföra vissa tillämpningssvårigheter, bör enligt hovrättens mening övervägas, om inte en sammanjämkning kan ske. I samband därmed skulle bestämmelserna också i övrigt kunna förtydligas. Vidare bör vid utformningen av bestämmelserna hänsyn enligt hovrätten tas till att ärendet med sökandens tillstånd bör kunna flyttas till en senare inskrivningsdag. Genom ett sådant

förfarande vinner man, framhålls det, bl. a. att fastighetsboken inte överhopas med anteckningar om uppskovsbeslut. *Häradshövdingeföreningen* anför liknande synpunkter som hovrätten i fråga om önskvärdheten av en sammanjämkning av instituten uppskov och vilandeförklaring på viss tid samt framhåller att formliga avslags- eller vilandebeslut f. n. förekommer ytterst sällan. Detta sker egentligen bara när det påfordras av sökanden. Föreningen anför vidare att handlingarna ofta återställs på begäran av sökanden, när brister upptäcks och dessa inte omedelbart kan kompletteras. Det förutsätts av föreningen att ett dylikt mera formlöst förfarande alltjämt skall kunna tillämpas.

Departementschefen. Beredningens förslag i denna del innebär att inskrivningsmyndigheten får en generell möjlighet att i vissa fall skjuta upp avgörandet av ett inskrivningsärende. Uppskovet får inte avse obestämd tid utan måste anknytas till en viss senare inskrivningsdag. Beredningen har i lagtexten angett att åtgärden får vidtas för vinnande av utredning eller för annan förberedande åtgärd. I förhållande till gällande rätt innebär detta en formell utvidgning av de begränsade möjligheter att bevilja uppskov som f. n. står till buds enligt ett par speciella bestämmelser i IF. Under förutsättning att ansökningen leder till bifall, skall ett beslut om uppskov som meddelas med stöd av denna paragraf grunda prioritet från den inskrivningsdag på vilken ansökningen gjordes.

Mot själva grundtanken i förslaget har inte riktats någon anmärkning under remissbehandlingen. Hovrätten och häradshövdingeföreningen har emellertid ifrågasatt, om inte uppskovsinstitutet borde jämkas samman med den form av vilandeförklaring på viss tid som beredningen föreslagit i 17 § andra stycket i sitt förslag. Skälet härtill skulle vara att de situationer i vilka lagberedningen avsett att det ena eller andra institutet skall begagnas är så likartade att någon bestämd gränsdragning inte kan ske. Detta har ansetts medföra en viss risk för tillämpningssvårigheter.

Att inskrivningsmyndigheten bör ha en viss formell möjlighet att skjuta upp avgörandet av ett inskrivningsärende i syfte att skaffa sig klarhet rörande de faktiska och rättsliga förutsättningarna för den begärda åtgärden synes vara odiskutabelt. Motsatsen skulle bl. a. medföra risk för onödiga rättsförluster. Betydelsen av att inskrivningsmyndigheten kan bygga avgörandet på en säker grund kommer dessutom att öka med hänsyn till de materiella rättsverkningar, särskilt i fråga om godtrosförvärv, som enligt balken kommer att knytas till inskrivningen.

Systematiken i beredningens förslag är uppbyggd efter det mönstret att det i kapitlen om de särskilda slagen av inskrivning ges uttömmande uppräkningar av de fall i vilka en ansökan skall avslås eller förklaras vilande. Om inte något sådant fall föreligger, skall ansökan i princip bifallas. Uppskovsinstitutet fyller i detta system den funktionen, att det ger inskrivnings-

myndigheten möjlighet att i oklara situationer skaffa sig underlag för bedömandet av om något av de särskilt avgränsade avslags- eller vilandefallen föreligger. Mot denna systematik finns enligt min mening inte något att erinra. Även om gränsdragningen någon gång kan föranleda viss tvekan, är den av beredningen föreslagna lösningen dock att föredra framför en sammanslagning av uppskovs- och vilandeinstituten. Ett sådant gemensamt institut skulle få en ganska diffus karaktär och inrymma principiellt helt olikartade fall. Detta skulle medföra en onödig oklarhet i systemet. Jag har därför inte ansett mig böra frångå beredningens förslag i denna del. Frågan kommer också i ett delvis nytt läge, om vilandeinstitutet får den utformning som jag föreslår i 11 §. Enligt detta förslag skall institutet vilandeförklaring på viss tid inte tas upp i balken.

Som förutsättning för meddelande av uppskovsbeslut anges i departementsförslaget enbart att åtgärden skall vara nödvändig för utredningen. Det av lagberedningen använda uttrycket »annan förberedande åtgärd» är dunkelt och synes inte ha någon funktion att fylla. Jag vill betona att uppskov får förekomma bara i syfte att fullständiga utredningen i ärendet. Institutet får således inte användas exempelvis för att bereda inskrivningsmyndigheten ökat rådrum i ett rättsligen invecklat ärende, om utredningen i och för sig är fullständig i ärendet.

Jag vill med hänsyn till vad som anförts från hovrättens och häradshövdingeföreningens sida under remissbehandlingen framhålla, att införandet av uppskovsinstitutet inte i och för sig behöver lägga något hinder i vägen för det i praxis förekommande systemet med komplettering av ofullständiga ärenden under hand. Härigenom kan ofta smärre brister botas på ett smidigt sätt. Utrymmet för sådana kompletteringar är emellertid begränsat både med hänsyn till tiden och andra faktorer. I princip får de givetvis också bara avse att skapa klarhet rörande omständigheter som förelegat vid inskrivningsdagens slut. Om exempelvis tillstånd av myndighet att förvärva en fastighet getts först efter inskrivningsdagen, får en anhängiggjord ansökan om lagfart på fastigheten således inte »kompletteras» med ingivande av bevis om tillståndet och sedan bifallas genom beslut som hänför sig till den inskrivningsdag, vilken föregått tillståndet. Skulle detta däremot ha meddelats före inskrivningsdagen men av förbiseende inte ha företetts i samband med ansökningen om lagfart, torde en dylik komplettering kunna komma i fråga som ett alternativ till det formella uppskovsförfarande som regleras i förevarande paragraf. Handläggningen och expedieringen av övriga ärenden får dock uppenbarligen aldrig fördröjas i avbidan på en underhandskomplettering av detta slag. I den mån risk härför uppkommer, bör formellt beslut om uppskov alltid meddelas.

Om en underhandskomplettering inte hinner göras är det, som vissa remissinstanser påpekat, f. n. ganska vanligt att ärendet på sökandens begä-

ran eller i varje fall med dennes medgivande får utgå från inskrivningsdagen för att — om ärendet över huvud taget är så att säga reparabelt — åter tas upp på en senare inskrivningsdag, när kompletteringen hunnit verkställas. Detta förfarande kan sägas inrymma en återkallelse av ansökningen, eventuellt i förening med en ny ansökan på senare inskrivningsdag. Förfarandet torde delvis ha sin grund i att man nu saknar ett allmänt uppskovsinstitut. Införandet av ett sådant kan därför antas komma att minska behovet av det f. n. praktiserade systemet. Det kan dock inte förnekas, att det i vissa fall kan vara smidigare att förfara i enlighet med nuvarande praxis. Särskilt gäller detta i fall, när ansökningen är av beskaffenhet att vid en formell prövning föranleda beslut om avvisning eller avslag. Jag anser heller inte att något generellt hinder kan anses möta mot att också i fortsättningen tillämpa detta mera formlösa förfarande vid sidan av de legalt reglerade instituten. Framför allt talar starka praktiska skäl för att man inte helt bör avhända sig denna möjlighet. Jag vill emellertid understryka, att detta formlösa förfarande rymmer vissa problem och det är av vikt att inskrivningsmyndigheterna här inte handlar slentrianmässigt utan med insikt om de konsekvenser som förfarandet i vissa fall kan ge upphov till. Situationerna kan vara mycket växlande. Det är därför inte möjligt att här lämna en uttömmande redogörelse för alla de synpunkter som måste beaktas utan det får ankomma på rättstillämpningen att från fall till fall avgöra i vilken utsträckning förfarandet bör få komma till användning. Jag vill dock ange några huvudsynpunkter som synes förtjäna särskild uppmärksamhet. Man bör till en början sålunda ha klart för sig att sökanden — såvitt avser inskrivning av förvärv — kan komma i ett sämre läge i prioritetshänseende, om ansökningen får utgå från inskrivningsdagen för att åter tas upp på en senare inskrivningsdag än om ansökningen blir föremål för ett formellt beslut om uppskov eller eventuellt vilandeförklaring. Detta hänger samman med att någon införing i fastighetsboken inte sker, om ärendet utgår från inskrivningsdagen (jfr NJA 1959 s. 326). Vidare måste hänsyn tas till principen om inskrivningsplikt i fråga om vissa typer av förvärv. Om det finns anledning anta att en återkallelse av exempelvis en lagfartsansökan sker i syfte att undandra fånget från inskrivning, bör återkallelse därför vägras och ärendet avgöras i befintligt skick. Slutligen måste beaktas, att tredje mans rätt kan beröras av en återkallelse av ett inskrivningsärende. Om en annan persons ansökan på samma inskrivningsdag är beroende av t. ex. en lagfartsansökan, bör dennes medgivande inhämtas. Det kan också tänkas, att tredje man vid inskrivningsdagens slut kontrollerar att ärendet tagits upp och sedan rättar sitt handlande efter att ärendet också kommer att behandlas på den inskrivningsdagen. Även om ärendet då inte skulle kunna föranleda ett beslut om bifall, kan tredje man komma i ett sämre läge, om ärendet formlöst får utgå från inskrivningsdagen än

om det prövas. I sistnämnda fall kan resultatet nämligen eventuellt bli ett beslut om uppskov eller vilandeförklaring. Detta kan i sin tur exempelvis leda till att — om ärendet avsett ansökan om lagfart — en ansökan om inteckning som görs på nästa inskrivningsdag kommer att uppskjutas eller förklaras vilande i stället för att avslås, vilket kan få betydelse bl. a. i prioritetshänseende (jfr 22: 3 första stycket 4. och andra stycket samt 22: 4 första stycket 1. i departementsförslaget). I den mån en återkallelse av en ansökan i ett inskrivningsärende sålunda kan antas inverka på tredje mans rätt i negativ riktning bör enligt min mening som förutsättning för åtgärdens tillåtlighet i allmänhet krävas att tredje man lämnar sitt medgivande.

Jag vill slutligen något beröra den i paragrafens senare del upptagna regeln om de förelägganden som kan komma i fråga. Normalt bör föreläggandet förknippas med förfallopåföljd. Särskilt i fråga om förvärv som är förenade med inskrivningsplikt kan emellertid också vite ibland anses påkallat som påtryckningsmedel för att framtvinga nödvändig utredning till vilken sökanden har tillgång. En viss försiktighet är dock att tillråda på denna punkt. Jag vill i detta sammanhang fästa uppmärksamheten på bestämmelsen i 9 kap. 8 § tredje stycket RB. Med stöd av denna bestämmelse kan inskrivningsmyndigheten underlåta att utdöma vite i vissa fall.

10 §.

Denna paragraf motsvarar 27: 16 resp. 23: 16 i förslagen och innehåller bl. a. bestämmelser om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att i vissa fall bereda annan än sökanden tillfälle att yttra sig i ett inskrivningsärende.

Gällande rätt. Varken LF eller lagen om inskrivning av tomträtt etc. innehåller någon föreskrift om hörande av annan än sökanden. Däremot stadgas i 5 § IF att fastighetsägaren skall höras över ansökan om fordringsinteckning, om tvivel uppstår om giltigheten av den handling på grund varav inteckning söks eller om inteckningen med stöd av 2 § IF sökts utan medgivande av gäldenären (tvångsinteckning). Också när ansökan om inteckning avser nyttjanderätt, avkomsträtt, servitut eller rätt till elektrisk kraft skall fastighetsägaren i vissa fall höras, nämligen när upplåtelsehandlingen eller, i fråga om rätt till elektrisk kraft, inteckningsmedgivandet inte är styrkt av vittnen. Föreskrifter härom finns i 40 § andra stycket, 54 § första stycket, 55 § första stycket och 58 § 1 mom. andra stycket IF. Förfarandet i fall då hörande skall ske regleras i 6—10 §§ IF. Enligt dessa bestämmelser utfärdar inskrivningsdomaren föreläggande för fastighetsägaren att yttra sig i ärendet. Föreläggandet skall delges denne genom sökandens försorg. Om sökanden underlåter detta medför det i regel att ansökan förfaller. Förfarandets vidare utveckling beror på vad fastighetsägaren gör. Svarar

han inte utgör detta inte hinder för beviljande av den sökta inteckningen. Om han däremot gör invändning mot ansökan, kan olika fall uppkomma. Skulle han med klara skäl lyckas visa att det inte finns någon fordran skall ansökan avslås. Om sökandens rätt finnes vara tvistig skall ansökan förklaras vilande och om rättegång inte redan är anhängig skall sökanden föreläggas att visa att han stämt fastighetsägaren. Fullgörs ej föreläggandet inom viss i lagen angiven tid, förfaller ansökan. Fastän något hörande inte är föreskrivet i fråga om lagfartsärenden, innehåller 10 § LF en bestämmelse om hur inskrivningsdomaren har att förfara, om sökandens rätt visar sig vara tvistig. Ansökan skall förklaras vilande i avbidan på hindrets undanröjande. I samband därmed kan parterna hänvisas att tvista inför domstol, dock utan föreläggande att väcka talan inom viss tid. Enligt 8 § lagen om inskrivning av tomträtt etc. gäller detsamma i fråga om inskrivning av fång till tomträtt eller vattenfallsrätt. Bestämmelse saknas dock om hänvisning till tvist inför domstol.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den i det föregående understrukit vikten av att inskrivningsförfarandet anordnas på sådant sätt att konflikter mellan inskrivning och det materiella rättsläget såvitt möjligt förebyggs. De nya reglerna om rättsverkan av inskrivning kräver sålunda ökade garantier mot tillkomsten av inskrivningar, varigenom annans rätt skulle kunna kränkas. Vad angår sådana brister i förvärvet som ej framgår av den åberopade handlingen är emellertid, som anförts i motiven till 25 kap. (18 kap. i departementsförslaget), möjligheterna att skapa garantier ganska begränsade. Förfarandet i inskrivningsärenden kan inte heller gärna ordnas så att det lämpar sig för utredning av tvistiga mellanhavanden. Beredningen uttalar härefter.

Möjligheten att i inskrivningsärende höra annan än sökanden synes dock kunna och böra väsentligt utsträckas i förhållande till vad som nu gäller. Sålunda bör denna möjlighet icke såsom f. n. vara begränsad till ärenden angående ansökan om inteckning och om inskrivning av vissa rättigheter utan avse alla inskrivningsärenden som anhängiggöras genom ansökan. Även i fråga om förutsättningarna för hörande är enligt beredningens mening en utvidgning påkallad. Hörande bör ske i sådana fall då någon särskild omständighet utgör påtaglig anledning antaga att den sökta åtgärden står i strid med det materiella rättsläget. En sådan konflikt kan föreligga då den rättshandling som ligger till grund för ansökan är ogiltig eller då vid tvesala det senare av fången är det som först blir föremål för lagfartsansökan men fånget på grund av reglerna om god tro icke må göras gällande.

Av särskilda bestämmelser angående handläggning av inskrivningsärenden följer att förfarandet med hörande icke kan tillämpas för sådan komplettering av ansökningshandlingarna som för sökanden utgör ett villkor för ansökans beviljande. Ett sådant fall föreligger då samtycke av äkta make ej visats föreligga; genom särskilda bestämmelser om att i sådant fall

vilandeförklaring av ansökan skall ske är nämligen maken skyddad mot att inskrivning, som skulle kunna kränka makens rätt, kommer till stånd. Vad angår det fall att lagfart sökes å förvärv från någon som icke är eller varit inskriven såsom ägare av fastigheten, är visserligen den senast lagfarne ägaren på motsvarande sätt skyddad mot att inskrivning beviljas för förvärv från obehörig person, men förhållandena äro här i viss mån annorlunda. Även vilandeförklaring av lagfartsansökan kan nämligen medföra betydande olägenheter för den lagfarne ägaren, bl. a. genom att den hindrar honom att inteckna fastigheten. Uppgiver lagfartssökanden att hans fångesman förvärvat fastigheten från den lagfarne ägaren och vinner detta påstående stöd av tillgängliga handlingar synes det icke vara erforderligt att den lagfarne ägaren höres. I övriga fall torde däremot hörande böra ske.

Förfarandet när hörande skall ske bör, säger beredningen, lämpas efter omständigheterna. För sådant ändamål kan den som skall höras kallas till sammanträde inför inskrivningsdomaren eller också kan viss tid föreläggas honom inom vilken han skall inkomma med skriftligt yttrande. Förhör kan hållas inte bara med sökanden och den vars rätt annars är i fråga utan också med annan som kan tänkas ha någon upplysning av vikt att lämna. Att yttrande uteblir från den som erhållit tillfälle att yttra sig, utgör inte något hinder för ärendets avgörande. Förhållandet bör, sägs det, kunna tas som bevis för att vederbörande inte har något att invända mot bifall till ansökan. Har den som hörts däremot gjort invändning mot ansökan bör i överensstämmelse med gällande rätt inskrivning i regel inte få beviljas förrän sökandens rätt blivit fastställd i rättegång. Sökanden bör lämpligen föreläggas att inom viss tid väcka talan vid domstol. Å andra sidan bör enligt beredningens mening inskrivningsdomaren liksom f. n. äga omedelbart avslå ansökan, om det uppenbarligen framgår av vad som förekommit att förvärvet är ogiltigt eller inte får göras gällande.

I fortsättningen framhåller beredningen.

Enligt IF har sökanden att inom viss tid visa att han stämt till domstol. Avser tvist varom här är fråga äganderätt till fast egendom eller förvärv av tomträtt eller vattenfallsrätt, skall enligt 33 kap. 3 § i förslaget rätten, när talan väckes, genast göra anmälan därom till inskrivningsdomaren för anteckning i grundbok. Då det sålunda på annat sätt sörjts för att inskrivningsdomaren får kännedom om talans väckande, saknas i dessa fall anledning att förelägga sökanden att visa att han stämt. I fråga om andra tvister, t. ex. om giltighet av pantbrev eller upplåtelse av särskild rättighet, föreligger visserligen icke någon motsvarande anmälningsskyldighet för rätten. Med hänsyn till att enligt RB fastighetsforum är exklusivt forum för alla nu avsedda tvister, torde det emellertid icke möta någon svårighet för inskrivningsdomaren att från rätten inhämta upplysning huruvida och när talan blivit väckt. Enligt beredningens mening bör därför icke i något fall sökanden föreläggas att visa att talan väckts.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att några närmare bestämmelser om de sammanträden som skall kunna hållas inför inskrivningsdomaren inte lämnats i vidare mån än vad som kan anses framgå av hänvisningen i

4 § andra stycket till bestämmelserna om tvistemål. Givet är dock, framhålls det, att reglerna om tvistemål inte utan vidare kan tillämpas. Sålunda bör inte en utomstående person kunna höras som vittne inför inskrivningsdomaren. Inte heller torde bestämmelserna om ersättning till vittnen kunna tillämpas utan uttrycklig hänvisning till dessa bestämmelser. Hovrätten pekar vidare på frågan om protokollering av utsagor som avges vid dylika sammanträden och diskuterar vilken betydelse som skall tillmätas kallad persons utevaro. Att, som lagberedningen anfört, utan vidare ta en persons utevaro till bevis för att han inte har något att invända mot bifall till ansökan förefaller enligt hovrättens mening inte tillrådligt. En sådan slutsats bör i varje fall inte få dras, om det inte i kallelsen gjorts klart för vederbörande att hans utevaro kommer att tolkas på detta sätt. I den mån sammanträde inför inskrivningsdomaren och hörande av personer som står utanför rättsförhållandet anses nödvändigt synes enligt hovrätten erforderligt med en närmare reglering av dessa frågor.

Domstolskommittén ansluter sig oförbehållsamt till lagberedningens uppfattning att det är av vikt att inskrivningsförfarandet anordnas på sådant sätt att konflikter mellan inskrivningen och det materiella rättsläget såvitt möjligt förebyggs. I allt väsentligt synes inskrivningsdomarens skyldigheter enligt förevarande paragraf tillgodose detta önskemål. Försiktigheten anses emellertid bjuda att man vid tillskapandet av denna delvis nya plikt av allmänt innehåll noggrant utröner, om den kan medföra tillämpningssvårigheter. Kommittén diskuterar härefter vissa av beredningen i motiven angivna exempel på situationer, när inskrivningsdomaren skall ingripa, och framhåller i samband därmed att vissa betänkligheter inställer sig i fråga om tvesalu. Ingriper inskrivningsdomaren mot en förment ondtroende lagfartssökande genom att höra den tidigare förvärvaren, kan detta enligt kommittén medföra att denne ger in en konkurrerande lagfartsansökan till samma inskrivningsdag. Det är då inte uteslutet att rättsförlust kan uppstå för den förste sökanden. Så blir fallet, om det visar sig att denne i själva verket varit i god tro. Även om ett dylikt fall kan synas verklighetsfrämmande, anser kommittén att det möjligen kan tjäna som en erinran om svårigheten för inskrivningsdomaren att vid tillämpningen av förevarande bestämmelse undvika att dess syfte förfelas.

Frågan om ersättning för inställelsekostnaderna i samband med förhör inför inskrivningsdomaren tas upp också av *advokatsamfundet,* som anser det naturligt att sökanden får stå för sina egna kostnader. Däremot bör annan person vara berättigad till ersättning, om det inte kan anses att denne genom egna åtgärder gjort förhöret nödvändigt. Inskrivningsdomaren bör därför ha möjlighet att besluta att de kostnader som annan än sökanden kan behöva vidkännas för inställelse till förhör inför inskrivningsdomaren skall betalas av sökanden eller, där så anses skäligt, av statsverket.

Departementschefen. Som lagberedningen framhållit är det av vikt att inskrivningsförfarandet ordnas på sådant sätt att konflikter mellan inskrivning och det materiella rättsläget förebyggs i så stor utsträckning som möjligt. De nya reglerna om inskrivning som grund för godtrosförvärv påkallar också ökade garantier mot tillkomsten av inskrivningar som skulle kunna kränka annans rätt. Någon annan uppfattning i detta hänseende har heller inte framförts under remissbehandlingen. Beredningen har genom de i förevarande paragraf föreslagna bestämmelserna tillskapat möjlighet — och skyldighet — för inskrivningsmyndigheten att i vissa fall ingripa ex officio genom kommunicering och förhör. Bestämmelserna torde utgöra ett medel för att uppnå ökade garantier för att gjorda inskrivningar står i överensstämmelse med det materiella läget. De har därför tagits upp i departementsförslaget med bara några smärre redaktionella jämkningar.

Tillämpningen av bestämmelserna kan utan tvivel, som domstolskommittén påpekat, i vissa fall innebära vanskligheter. Detta torde emellertid vara oundvikligt vid denna typ av bestämmelser och jag anser inte att det finns anledning till alltför starka betänkligheter. Liknande problem förekommer i minst samma utsträckning på andra områden, t. ex. inom den allmänna civil- och straffprocessrätten. Det är dock givet att tillämpningen kommer att ställa ganska stora krav på inskrivningsmyndighetens omdöme och kunnighet. Det finns också anledning understryka, att det skall förekomma särskild omständighet för att inskrivningsdomaren skall vara berättigad att ingripa. Häri ligger en spärr mot att kommunicering eller hörande sker i opåkallat stor utsträckning. Som exempel på en omständighet som bör föranleda ingripande nämner lagberedningen att lagfart söks på förvärv från någon som inte är inskriven som ägare av fastigheten. Enligt min mening kan det ifrågasättas om detta är något bra exempel. Givetvis kan det finnas fall av detta slag där ett ingripande är befogat men omständigheterna kan vara starkt varierande. Ett ingripande bör därför aldrig ske rutinmässigt ens i detta fall. Ett bättre exempel synes vara att den handling som åberopas till stöd för ansökan företer påtagliga tecken på att vara förfalskad. Det kan också exempelvis förhålla sig så att inskrivningsmyndigheten har anledning anta att en överlåtare eller upplåtare var omyndig eller i konkurstillstånd när överlåtelsen eller upplåtelsen skedde. Däremot framstår det som mera tveksamt, hur inskrivningsmyndigheten skall handla i en tvesalusituation. Det är att märka att tvesalu inte i och för sig är någon ogiltighetsgrund och att ett senare förvärv här alltid får göras gällande på grund av tidigare inskrivning, om inte förvärvaren var i ond tro beträffande det tidigare förvärvet. Det bör i detta sammanhang understrykas att inskrivningsmyndigheten — möjligen bortsett från speciella undantagsfall — inte får ingripa på sådant sätt att den legala företrädesordningen enligt 17 kap. i departementsförslaget rubbas. Detta torde alltid kunna undvikas, om man väntar med att ingripa till inskrivningsdagens slut. Bl. a. i det av domstolskommittén an-

givna exemplet löper en godtroende förvärvare då inte någon risk att bli utslagen på grund av inskrivningsmyndighetens åtgärd.

Vad angår förfarandets närmare gestaltning bör bestämmelserna härom meddelas i tillämpningsföreskrifterna. Normalt torde en begäran om skriftligt yttrande vara tillfyllest. Beträffande frågan om protokollering av utsagor vid förhör får jag hänvisa till vad jag anfört i samband med 7 §. Uppenbarligen får regelrätta vittnesförhör inte hållas i samband med sammanträden inför inskrivningsmyndigheten. Som lagberedningen anfört i sina motiv är ändamålet med hörandet bara att konstatera om tvist förekommer eller ej, däremot inte att förebringa utredning om förekommande tvistefrågor. Det bör understrykas att det inte är fråga om någon domstolsförhandling i vanlig mening. Man bör sträva efter så stor enkelhet och smidighet som möjligt.

Också frågan om ersättning för inställelsekostnaderna får regleras närmare i samband med utarbetandet av tillämpningsföreskrifterna. Annan person än sökanden bör kunna få ersättning av allmänna medel, om särskilda skäl inte föranleder till att sökanden eller vederbörande själv bör stå för kostnaderna. Beträffande den av hovrätten väckta frågan om betydelsen av en kallad persons utevaro är jag ense med hovrätten om att man inte alltid får ta utevaron som bevis för att vederbörande inte har något att erinra mot bifall till ansökan. I de allra flesta fall torde man dock ha befogad anledning utgå från att så är fallet.

11 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 17 resp. 23: 17 i förslagen, innehåller bestämmelser om förfarandet i samband med vilandeförklaring av inskrivningsärenden.

Gällande rätt. Enligt gällande rätt skall vilandeförklaring av lagfartsansökan alltid ske på obestämd tid. Inskrivningsdomaren skall alltså inte sätta ut någon frist för ansökans fullföljande utan sökanden får själv bestämma om och när ansökan skall tas upp till fortsatt behandling (10 § första stycket LF). Vilandeförklaring av inteckningsansökan är däremot alltid förbunden med skyldighet för sökanden att fullfölja ansökan inom en i lagen angiven tid vid påföljd att ansökan annars förfaller. Denna tid är i vissa fall absolut bestämd (4 § andra stycket och 10 § andra punkten IF) men i andra angiven i förhållande till en framtida händelse, nämligen att en dom vinner laga kraft (10 § tredje punkten och 13 § IF) eller att lagfart beviljas (12 § andra stycket IF).

Lagberedningen. Beredningen tar till en början upp frågan om vilandeförklaring av lagfartsansökan bör avse bestämd eller obestämd tid. Beredningen erinrar därvid om vissa uttalanden i motiven till 1907 års förslag. Enligt dessa borde avgörande vikt fästas vid den av åtskilliga domare framhållna

angelägenheten av att såvitt möjligt förebygga att ansökningar om lagfart stod kvar oavgjorda under obestämd tid. Beredningen framhåller att den nuvarande ordningen knappast står i god överensstämmelse med den på inskrivningsrättens område härskande legalitetsprincipen. Vilandeförklaring förutsätter att inskrivningsdomaren konstaterat att hinder möter mot den sökta inskrivningen. Att ansökan likväl inte omedelbart avslås innebär en särskild förmån för sökanden som därigenom bereds möjlighet att bevara ansökningens prioritet. Syftet med vilandeförklaring är att bereda sökanden skäligt rådrum för att avhjälpa bristen. Begagnar han sig inte av fristen eller visar det sig att hindret inte kan avlägsnas, har sökanden inte längre något befogat intresse av att ansökan fortfarande skall vila.

I fråga om de olägenheter som är förenade med vilandeförklaring på obestämd tid ansluter sig beredningen till tankegångar som framfördes redan vid tillkomsten av lagfartsförordningen men som då inte vann gehör. Beredningen framhåller alltså att olägenheter kan uppkomma såväl när ansökningen i och för sig är obefogad som när den är befogad. I förra hänseendet är att märka fall, när sökandens fångesman inte var rätt ägare till fastigheten eller själva överlåtelsen var behäftad med fel. En vilandeförklarad lagfartsansökan inkräktar på rätte ägarens möjligheter att förfoga över fastigheten. Han är sålunda — trots att han erhållit lagfart — inte längre berättigad att erhålla inteckning i fastigheten. Också hans möjlighet att avyttra fastigheten är väsentligt kringskuren, eftersom en spekulant ofta får svårt att bilda sig en säker uppfattning om äganderätten till fastigheten och i alla händelser inte kan räkna med att få lagfart så länge vilandeförklaringen alltjämt består. Olägenheter av vilandeförklaring på obestämd tid, när ansökan i och för sig är befogad, kan uppkomma också när ett lagfartshinder är av sådan natur att det kan undanröjas. Erfarenheten sägs ha visat att svårigheterna att avlägsna ett lagfartshinder ofta blir allt större ju längre tiden går. Detta gäller särskilt, om sökanden överlåtit fastigheten. Beredningen framhåller också, att det syfte, som bär upp beredningens förslag om laga delning som villkor för beståndet av överlåtelse, i vissa fall skulle allvarligt motverkas om vilandeförklaring av lagfartsansökan fick ske på obestämd tid. Enligt dessa regler är överlåtelse av område eller av andel med bestämmelse om utbrytning beroende av att ansökan om laga delning görs inom viss kortare tid från det fånget skedde samt att laga delning kommer till stånd i anledning av ansökan som skett i rätt tid. Om lagfart sökts innan ansökan om utbrytning gjorts och ansökningen skulle förklaras vilande på obestämd tid samt ärendet inte kunna åter tas upp annat än på yrkande av sökanden, skulle resultatet bli att ansökan stod kvar som vilande även om fånget förfallit till följd av underlåtenhet att söka delning eller på grund av att delning vägrats. Beredningen anser, att ett sådant resultat — som redan nu äger sin motsvarighet i de fall när enligt jordförvärvslagen och annan närstående lagstiftning överlåtelsen är beroende av att tillstånd till överlåtelsen söks

inom viss tid — inte är tillfredsställande. Såsom skäl för att vilandeförklaring borde få ske på obestämd tid, åberopades under förarbetena till LF, att sökanden skulle kunna på grund av misstag eller försummelse i fråga om fullföljandet av ansökan förlora sin äganderätt till fastigheten, om ansökan förklarades vilande på viss tid. Detta skulle bli fallet om fångesmannen överlåtit egendomen också till annan, som sökte lagfart sedan den tidigare ansökningen förfallit på grund av underlåten fullföljd. Beträffande denna fråga är dock att märka, framhåller beredningen, att prioritetsverkan av en lagfartsansökan enligt uttryckligt stadgande i beredningens förslag (24 kap. 4 §) är beroende av god tro hos förvärvaren och att följaktligen en tidigare förvärvare, vars lagfartsansökan förfallit på grund av underlåtenhet att fullfölja densamma inom förelagd tid, inte undanträngs av en senare förvärvare, om denne vid sitt förvärv ägde eller borde ha ägt kännedom om det tidigare förvärvet. Genom att lagfartsansökan förfaller går alltså äganderätten enligt beredningens mening inte alltid förlorad, även om sökanden går miste om prioritetsverkan av ansökningen. Beredningen påpekar att sökanden kan göra ny ansökan om lagfart och då vinna prioritet från dagen för denna ansökan.

De nu redovisade övervägandena har föranlett beredningen att föreslå att en lagfartsansökan skall kunna förklaras vilande på viss tid. Dessutom skall ansökan kunna förklaras vilande på obestämd tid. Detta ståndpunktstagande gäller också i fråga om fång till tomträtt. Reglerna om inskrivning därav är i stort sett desamma som beträffande lagfart. Beredningen söker belysa innebörden av sitt förslag genom att granska några vanliga fall av vilandeförklaring (SOU 1960: 25 s. 689). Bland de fall som uppmärksammas är följande.

När en ansökan om lagfart förklaras vilande råder ofta ovisshet i frågan huruvida det hinder som föreligger skall kunna undanröjas och visshet kan inte vinnas utan att sökanden vidtar viss åtgärd, t. ex. gör ansökan hos myndighet. För en del av dessa fall finns materiella rättsregler som innebär att förvärvet blir ogiltigt om sökanden underlåter att inom viss tid vidta åtgärden i fråga. Detta gäller exempelvis enligt ett flertal författningar om tillstånd att förvärva fast egendom. Detsamma är förhållandet i fråga om fång genom testamente som inte bevakats. Har arvingarna inte avstått från klandertalan, är fånget ogiltigt gentemot dem. Till denna grupp av ärenden hör också det tidigare nämnda fallet när det är fråga om förvärv av område eller av andel med bestämmelse om utbrytning. I samtliga nu nämnda fall anser beredningen att det är mest ändamålsenligt att ansökan förklaras vilande under viss angiven tid. Denna bör bestämmas med hänsyn till att det skall vara möjligt för sökanden att vidta den åtgärd varav fångets giltighet närmast är beroende samt att hos inskrivningsdomaren styrka att så skett. Emellertid finns det också fall, när dröjsmål från sökandens sida inte i och för sig medför att han går miste om sin rätt. Som exempel nämns att den

åtgärd som fordras är delgivning av bevakat testamente eller inhämtande av samtycke av överlåtarens make. Inte heller i sådana fall bör ansökan i allmänhet förklaras vilande på obestämd tid. Hänsyn till andra rättsägares intressen anses kräva, att vilandeförklaringen begränsas till viss tid som ger sökanden möjlighet att undanröja hindret och fullfölja sin ansökan.

Om inskrivningsdomaren enligt 16 § i beredningens förslag (10 § i departementsförslaget) funnit sökandens rätt tvistig, skall ansökan inte på denna grund förklaras vilande. Enligt beredningens mening bör ärendet i stället uppskjutas med föreläggande för sökanden att inom viss tid väcka talan vid domstol. Sedan talan väckts, utgör detta enligt 28: 11 samt 29: 10 och 11 i beredningens förslag anledning till vilandeförklaring av lagfartsansökan respektive ansökan om inskrivning rörande fång till tomträtt. På samma sätt bör ansökningen enligt beredningens mening förklaras vilande, om talan angående sökandens rätt är väckt redan när ansökan görs. Vilandeförklaring som grundas på att sökandens rätt är beroende på utgången av ett hos domstol eller annan myndighet anhängigt mål eller ärende bör med hänsyn till ovissheten om när frågan blir slutligt avgjord inte begränsas till viss tid. Här föreligger alltså enligt beredningens mening ett fall när vilandeförklaring på obestämd tid är på sin plats. Samma förfarande anses böra tillämpas också i andra fall, när man vid vilandeförklaringens meddelande inte kan med någon grad av sannolikhet bedöma när hindret kan bli undanröjt. Såsom exempel nämns att hindret består i att lagfartsansökan för fångesmannen förklarats vilande.

Den omständigheten att vilandeförklaringen avser obestämd tid bör enligt beredningen inte få till följd att ansökan om inskrivning måste förbli oavgjord till dess den fullföljs av sökanden. Enligt gällande rätt saknas möjlighet för inskrivningsdomaren att åter ta upp ärendet, om inte sökanden själv tar initiativ därtill. Detta anses vara en av de främsta olägenheterna med det nuvarande systemet. Enligt beredningens mening bör inskrivningsdomaren tilläggas rätt att ex officio ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny handläggning så snart han finner att den ovisshet som föranlett vilandeförklaringen blivit undanröjd. Detta bör gälla inte bara när tiden är obestämd utan också när den är bestämd men ännu ej gått ut. Ansökan bör inte få avslås men väl bifallas utan att sökanden bereds tillfälle att yttra sig.

Befogenheten för inskrivningsdomaren att ex officio återuppta och avgöra en vilandeförklarad ansökan avses komma till användning så snart anledning förekommer därtill. Har ansökan förklarats vilande i avbidan på lagfart för fångesmannen bör ansökan tas upp på nytt så snart denne fått lagfart, även om den för vilandeförklaringen utsatta tidsfristen ej gått ut. Motsvarande förhållande föreligger i andra fall, när en inskrivningsåtgärd är beroende av en annan inskrivning. Inskrivningsdomaren har att i dessa fall närmare undersöka vilka vilandeförklarade ansökningar som är avhängiga av den beviljade inskrivningen. Om vilandeförklaringen är

beroende av utgången av mål eller ärende hos myndighet, synes det lämpligaste förfarandet enligt beredningen vara att myndigheten underrättar inskrivningsdomaren om utgången och att denne därefter företar ansökan till förnyad handläggning. I fråga om vissa mål har dylik underrättelseplikt stadgats i balken. Genom föreskrifter i jordregister- och fastighetsregisterförordningarna är sörjt för att inskrivningsdomaren erhåller kännedom om att en avstyckningsförrättning fastställts. Vissa ytterligare bestämmelser i detta hänseende avses komma att meddelas av Kungl. Maj:t.

Beredningen framhåller att samma synpunkter som i fråga om vilandeförklaring vid ansökan om lagfart gör sig gällande också vid vilandeförklaring i andra fall. Det är sålunda uppenbart att vilandeförklaring på viss tid bör ske i situationer som motsvarar den som nämns i 4 § IF, dvs. att samtycke skall inhämtas från fastighetsägarens make. Förhållandena är likartade om fastighetsägaren, när han hörs, framställer invändningar mot den handling som ligger till grund för ansökningen och frågan om rättighetens bestånd av denna anledning hänvisas till tvist. I sådana fall bör ansökan enligt beredningens uppfattning — liksom i motsvarande fall beträffande lagfartsansökan — först uppskjutas. Sedan det visat sig att sökanden väckt talan bör ansökan förklaras vilande på obestämd tid. Inskrivningsdomaren har därefter att åter ta upp ansökan, när tvisten slutligen avgjorts. För detta fall fordras alltså inte någon motsvarighet till den skyldighet att fullfölja ansökan inom viss tid sedan domen vunnit laga kraft som enligt 10 § IF åligger sökanden. Med nyssnämnda fall likställer beredningen det i 13 § IF behandlade fallet att klander blivit instämt av ägarens fång. Av de i IF behandlade fallen av vilandeförklaring återstår bara det när hindret består i att lagfart inte meddelats på fastighetsägarens fång. Beträffande detta fall anses uppenbart att det bör behandlas lika som motsvarande situation vid överlåtelse. Beredningen tar alltså inte upp någon motsvarighet till de i IF upptagna bestämmelserna om skyldighet att fullfölja vilandeförklarad ansökan inom viss tid utan anser att dessa kan ersättas av allmänna bestämmelser om vilandeförklaring av inskrivningsansökan. Någon anledning att redan i lagen fixera de tidsfrister som kan komma i fråga torde enligt beredningen inte föreligga.

Av vad som anförts i det föregående framgår, säger beredningen, att i ett och samma inskrivningsärende ansökan kan bli föremål för flera vilandeförklaringar avseende olika frågor rörande det föreliggande hindret. Till en början kan en kortare tid föreskrivas och inskrivningsdomaren därefter gå över till att bestämma ytterligare tidsfrist eller obestämd tid. I de förut anförda exemplen, när förvärvet är beroende av att sökanden inom viss tid söker myndighets tillstånd, bör denna utväg användas. En annan utväg är att en längre tidsfrist eller obestämd tid bestäms redan från början. I sådana fall kan vilandeförklaringen avbrytas av inskrivningsdomaren, när anledning förekommer därtill. Frågan hur lång tid som bör utmä-

tas, när vilandeförklaring begränsas till viss tid, hänger delvis samman med de regler som skall gälla för det fall att hindret ej avlägsnas inom den utsatta tiden. Huvudregeln bör enligt beredningen vara att ärendet, när ansökan fullföljs, skall tas upp till slutlig prövning. Om sökanden då inte förmår visa att hindret blivit undanröjt skall ansökan avslås (se t. ex. 28: 10 i beredningens förslag). En sådan regel bör emellertid inte gälla utan undantag. När hindret inte kunnat avlägsnas trots att sökanden i detta syfte vidtagit de åtgärder som skäligen kan anses ha ankommit på honom skulle det inte sällan innebära en obillig stränghet mot sökanden, om möjligheten att erhålla ytterligare anstånd vore utesluten. Inskrivningsdomaren bör därför ha befogenhet att utsätta ny tid, om sökanden gör framställning därom före fristens utgång och inskrivningsdomaren finner skäl till förlängning föreligga. Förlängning får självfallet inte beviljas utan att det görs sannolikt att hindret skall kunna avlägsnas under anståndstiden. Vägras förlängning skall ansökan avslås i enlighet med vad som förut sagts. I sådana fall när förvärvet är beroende av myndighets tillstånd synes enligt beredningen inskrivningsdomaren vid fristens bestämmande böra utgå från att första instansens beslut vinner laga kraft. Skulle dess beslut ha överklagats, bör inskrivningsdomaren på framställning av sökanden medge att ansökningen i fortsättningen vilar på obestämd tid. Ett liknande betraktelsesätt anses tillämpligt när anledningen till vilandeförklaringen är att ett bevakat testamente som sökanden åberopar inte delgetts arvingarna. Fristen skall beräknas så att inom densamma delgivning kan medhinnas och tiden för klandertalan löpa ut. Har klandertalan anställts när ansökan fullföljs bör ansökningen förklaras vilande på obestämd tid. En vilandeförklaring som från början varit begränsad till viss tid skall alltså kunna övergå till en vilandeförklaring på obestämd tid. Beredningen nämner att det kunde sättas i fråga att också öppna möjlighet att gå över från vilandeförklaring på obestämd tid till vilandeförklaring på viss tid. Att beträffande samma hinder en sådan situation skulle kunna uppkomma att behov därav föreligger synes dock osannolikt. Skulle ett nytt eller inte förut beaktat hinder visa sig föreligga måste, framhålls det, förfarandet lämpas därefter.

Som påföljd av att sökanden inte fullföljer ansökan inom utsatt tid anser beredningen böra gälla att ansökan förfaller. Denna påföljd skall enligt förslaget inträda utan något beslut från inskrivningsdomaren men sedan inskrivningsdomaren konstaterat förhållandet bör han, enligt vad beredningen uttalar, ha att göra anteckning därom i fastighetsboken.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller att det inte är fullt klart i vilka fall en ansökan i ett vilandeförklarat ärende skall anses vara förfallen enligt förevarande paragraf och i vilka fall en sådan ansökan skall avslås enligt t. ex. 28: 10 i beredningens förslag. Bestämmelserna i detta hänseende

bör därför förtydligas. Med hänsyn till att de olika sätten för ärendets avslutande har olika följder för sökanden bör någon tvekan i berörda hänseende inte få föreligga. *Häradshövdingeföreningen* är tillfredsställd med förslaget att det skall åligga inskrivningsdomaren att övervaka att vilandeförklarade inskrivningsärenden återupptas och snarast möjligt avgörs. Åtskilliga olägenheter sägs uppkomma genom att inskrivningsärenden vilar under längre tid. Särskilt värdefullt är enligt föreningen att inskrivningsdomaren med stöd av 52 § andra stycket PromL skall kunna ex officio återuppta också sådana ärenden, där vilandeförklaring meddelats före den nya balkens ikraftträdande. Att rent tekniskt organisera övervakningen av att vilandeförklarade och uppskjutna ärenden tas upp på nytt anses inte förorsaka några svårare problem. Föreningen vill dock framhålla att en inte obetydlig arbetsinsats kommer att krävas för övervakningen.

Departementschefen. I gällande rätt finns inte några bestämmelser om vilandeförklaring som är gemensamma för alla slag av inskrivning. Detta är naturligt med hänsyn till den lagtekniska konstruktionen. När alla grundläggande bestämmelser om inskrivning nu tas upp i jordabalken har jag i likhet med lagberedningen funnit lämpligt att samla vissa allmänna bestämmelser om vilandeförklaring i ett enda lagrum. Den rätta platsen för ett sådant är givetvis förevarande kapitel. Frågan i vilka fall vilandeförklaring skall ske behandlas i de närmast följande fyra kapitlen.

Vilandeförklaring av inskrivningsärenden har, som lagberedningen påpekat, en väsentligt annan innebörd än vilandeförklaring av vanliga mål och ärenden. Att ett mål förklaras vilande betyder bara att den fortsatta handläggningen skjuts upp på obestämd tid. Vilandeförklaring av en inskrivningsansökan förutsätter däremot att inskrivningsmyndigheten går in i en saklig prövning av ansökan och därvid finner att denna visserligen inte skall omedelbart avslås men att den inte heller kan bifallas med hänsyn till att ett visst hinder som angetts i lagen föreligger. Det är naturligtvis önskvärt att prövningen från början görs så fullständig att alla hinder som kan föreligga anges i beslutet om vilandeförklaring. Även om det får anses åligga inskrivningsmyndigheten att från början göra en sådan fullständig prövning måste emellertid även ett senare upptäckt hinder få beaktas. Detta är nödvändigt med hänsyn till vikten av att i görligaste mån förebygga inskrivningar som inte stämmer överens med det materiella rättsläget. Att det eller de i beslutet angivna hindren undanröjts bör således inte utesluta att ansökan likväl avslås eller förklaras vilande på nytt på grund av någon omständighet som förelåg redan från början men då förbisågs eller inte var känd för inskrivningsmyndigheten. Likaså bör ny vilandeförklaring kunna ske i sådana fall, när det efter det tidigare beslutet tillkommit något förhållande som skulle ha föranlett vilandeförklaring, om det förelegat från början, t. ex. att talan väckts angående äganderätten till den fastighet ansökan

avser. Vad jag nu anfört torde överensstämma med lagberedningens uppfattning rörande innebörden av ett beslut om vilandeförklaring.

Som lagberedningen framhållit är det en väsentlig olägenhet i gällande rätt att inskrivningsmyndigheten saknar möjlighet att åter ta upp en vilandeförklarad ansökan om lagfart, om inte sökanden själv tar initiativ till detta. Ett behov av en sådan möjlighet får anses föreligga också i fråga om andra vilandeförklarade ansökningar om inskrivning. Beredningen har sökt undanröja dessa olägenheter på två sätt. Dels har man föreslagit att vilandeförklaring skall kunna avse viss tid, dels har man gett inskrivningsmyndigheten rätt att ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning så snart anledning förekommer därtill. Förslaget innebär alltså bl. a. att man får två former av vilandeförklaring, en som avser obestämd tid och en som avser bestämd tid. Det synes lämpligt att först ta upp frågan om behovet av båda dessa former av vilandeförklaring.

I stort sett torde kunna påstås att det syfte lagberedningen velat uppnå genom sitt förslag om vilandeförklaring på viss tid tillgodoses genom att inskrivningsmyndigheten får möjlighet att så snart anledning därtill förekommer ta upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning. Den tidsbegränsade vilandeförklaringen kan på sitt sätt betraktas som ett specialfall av en regel som ger inskrivningsmyndigheten sådan befogenhet. Att ansökningen automatiskt förfaller, om sökanden inte fullföljer den senast på utsatt dag gör att den förnyade prövningen blir helt oberoende av initiativ från inskrivningsmyndighetens sida. Det kan emellertid sättas i fråga om detta verkligen är en lämplig lösning. Även en förfallopåföljd bör inträda först efter beslut av inskrivningsmyndigheten. Påföljden att ansökningen förfaller är dessutom direkt olämplig om ansökningen avser ett inskrivningspliktigt förvärv. Till det nu anförda kommer andra nackdelar med tidsbegränsade vilandeförklaringar. Inskrivningsmyndigheten måste avväga vilken tid förklaringen skall avse. Tiden måste antecknas i fastighetsboken. Förlängningar torde sannolikt bli vanliga och även dessa måste antecknas i böckerna. Också begreppet fullföljd ger anledning till vissa frågor. Ett bevis på detta utgör hovrättens tvekan om gränsdragningen mellan fall där ansökan skall anses förfallen och fall där ansökan skall avslås.

Vad jag nyss anfört har föranlett mig att i departementsförslaget ta upp endast den nu befintliga formen för vilandeförklaring, dvs. vilandeförklaring på obestämd tid. Som medel att motverka de påtalade olägenheterna med den rådande ordningen bör beredningens förslag om en bestämmelse som ger inskrivningsmyndigheten rätt — och plikt — att ta upp en ansökan till ny prövning så snart det finns anledning till detta genomföras. Inskrivningsmyndigheten bör emellertid få möjligheter att verka också på annat sätt. Detta är nödvändigt därför att myndigheten inte alltid har möjlighet att med ledning av fastighets- eller tomträttsböckerna eller på annat sätt

själv klarlägga om ett hinder fortfarande består eller undanröjts eller eventuellt inte kan undanröjas. I viss analogi med vad som gäller beträffande beslut om uppskov bör sökanden därför kunna meddelas föreläggande av visst innehåll. Påföljden vid underlåtenhet att iaktta föreläggandet bör i allmänhet vara att ansökningen förklaras förfallen. Med tanke särskilt på de inskrivningspliktiga förvärven bör även vite kunna föreläggas. Föreläggande bör kunna meddelas såväl när ansökan första gången förklaras vilande som senare, dvs. när inskrivningsmyndigheten på förekommen anledning tar upp ärendet till ny prövning. Föreläggandets innehåll måste bero av omständigheterna i det särskilda fallet. Om exempelvis köparens lagfartsansökan förklaras vilande därför att säljarens hustru inte samtyckt till försäljningen, bör köparen föreläggas att visa om samtycke skett eller inte behövs. Detsamma bör gälla när lagfart söks på ett testamente, som ännu inte blivit gällande mot dödsbodelägarna.

När den i föreläggandet utsatta tiden gått ut, skall inskrivningsmyndigheten ta upp ärendet på nytt. Även om den då givetvis har särskilda skäl att undersöka huruvida den i föreläggandet angivna bristen undanröjts, bör den i princip vara helt fri att undersöka alla förhållanden som kan vara av intresse för att bedöma vilket beslut som skall fattas i ärendet. Detta gäller också fall när inskrivningsmyndigheten självmant tar upp ett ärende till ny prövning. Vad inskrivningsmyndigheten kan göra är alltså i första hand att avslå ansökningen, konstatera att den fortfarande bör vara vilande eller bifalla den. Om föreläggande meddelats och den angivna tiden gått ut men hindret ej undanröjts, kan i andra hand den angivna påföljden tillgripas. Vite kan alltså utdömas eller ansökningen kan förklaras förfallen.

Den sålunda föreslagna ordningen skiljer sig i åtskilliga hänseenden från lagberedningens förslag. Det kan i detta sammanhang vara lämpligt att närmare uppmärksamma en fråga. Beredningen har, som jag redan framhållit, betonat att en vilandeförklaring inte innebär att ansökningen alltid måste bifallas så snart ett i vilandeförklaringen angett hinder blivit undanröjt. I ett bestämt hänseende bör emellertid beslut om vilandeförklaring enligt beredningens mening anses bindande. Genom sådant beslut får anses avgjort att ansökan skall avslås, »om det visar sig att något i beslutet angivet hinder inte kan undanröjas». Beslutet bör med andra ord äga karaktären av villkorligt avslagsbeslut. Som en konsekvens av denna uppfattning föreslår beredningen i bl. a. 28: 10 och 30: 3 regler enligt vilka ansökan om lagfart resp. inteckning skall avslås om ett hinder som föranlett vilandeförklaring ej undanröjs. Innebörden av det resonemang som ligger bakom dessa uttalanden och förslag från lagberedningen är ej fullt klar, i synnerhet som i motiven talas om fall när hindret ej »kan undanröjas» men i lagtexten om hinder som ej »undanröjes». Om hindret ej kan undanröjas torde förvärvet i de allra flesta fall vara ogiltigt. Att ansökningen då bör avslås är tydligt.

Med utgångspunkt från det förut anlagda betraktelsesättet, nämligen att inskrivningsmyndigheten skall pröva ärendet som om den handlägger det första gången, synes detta emellertid kunna ske enligt de vanliga avslagsgrunderna. Någon särskild avslagsgrund av det slag som beredningen föreslagit i bl. a. 28: 10 behövs alltså inte. Om hindret till äventyrs inte kan undanröjas men ogiltighet ändå inte föreligger, t. ex. när fångesmannens laga åtkomst inte kan styrkas, finns det i regel inte anledning att avslå ansökningen. Avslag som processuell påföljd vid underlåtenhet att undanröja hinder för lagfart är över huvud svårt att förena med principen om inskrivningsplikt och intresset av att fastighetsböckerna så fullständigt som möjligt redovisar äganderättsförhållandena beträffande fast egendom. I fråga om andra typer av förvärv gör sig inte samma betraktelsesätt gällande men inte heller för dessa fall är det nödvändigt att tillgripa en speciell avslagspåföljd för att få bort en vilandeförklarad inskrivning, när hindret ej undanröjs. I stället kan föreläggande med förfallopåföljd meddelas sökanden.

De olika situationer som kan föreligga när inskrivningsmyndigheten tar upp en vilandeförklarad ansökan till ny prövning torde kräva ytterligare några kommentarer. Om hindret undanröjts eller inskrivningsmyndigheten trots att så ej skett finner att ansökningen bör bifallas skall den naturligtvis meddela beslut i enlighet därmed. Oavsett om hindret undanröjts skall den avslå ansökningen, om anledning föreligger därtill enligt de i 20—23 kap. angivna avslagsgrunderna. I båda dessa fall är beslutet helt oberoende av den påföljd som kan ha angetts i ett föreläggande att visa huruvida hindret undanröjts. Om ansökningen inte kan bifallas och inte heller bör avslås enligt någon i de följande kapitlen angiven avslagsgrund, är situationen mer komplicerad. Har sökanden inte erhållit något föreläggande kan inskrivningsmyndigheten då inte göra annat än låta vilandeförklaringen bestå. Om skäl finnes föreligga kan sökanden föreläggas att inom viss tid visa att hindret undanröjts. I föreläggandet kan påföljden bestämmas med hänsyn till förvärvets natur och eventuella andra omständigheter. Skulle föreläggande redan ha meddelats och den angivna tiden gått ut, måste inskrivningsmyndigheten överväga om påföljden skall inträda. Det förelagda vitet kan alltså utdömas eller ansökningen kan förklaras förfallen. När vite utdöms torde i regel nytt vite komma att föreläggas.

Inskrivningsmyndighetens förnyade prövning av en vilandeförklarad ansökan behöver naturligtvis inte inskränkas till en granskning av om sökanden förebragt utredning som innebär att något hinder för bifall inte längre föreligger. Det är ingenting som hindrar att inskrivningsmyndigheten själv är aktiv för att undersöka om ett hinder blivit undanröjt. Den kan exempelvis ta kontakt med någon myndighet som handlägger en tillståndsfråga eller efterhöra hur det ligger till med en viss rättegång. Det kan dock inte krävas att inskrivningsmyndigheten skall lägga ned något större arbete på undersökningar av detta slag. Anknytningen av inskrivningsväsendet till

de allmänna underrätterna gör att det i många fall utan särskilda efterforskningar står klart för inskrivningsmyndigheten hur inskrivningsärendet i fortsättningen skall behandlas. I princip åligger det emellertid sökanden att själv vara verksam för att undanröja hindret och hos inskrivningsmyndigheten visa att så skett.

Paragrafen har avfattats i enlighet med de sålunda gjorda övervägandena.

12 §.

Denna paragraf motsvarar 27: 8 resp. 23: 8 i förslagen och innehåller bl. a. regler om formen för meddelande av beslut i inskrivningsärenden.

Gällande rätt. Frågan om fastighets- och tomträttsboks vitsord i förhållande till de handlingar som ligger till grund för verkställd inskrivning och till vad som annars förekommit i ett inskrivningsärende får inte något direkt svar i 1932 års inskrivningslag. Så länge lagfarts-, inteckningS- och tomträttsprotokoll alltjämt fördes, åtnjöt fastighetsboken och tomträttsboken inte självständigt vitsord. Sedan protokollssystemet avskaffats och ersatts med aktsystem har läget emellertid blivit ett annat. Fastighetsboken och tomträttsboken återger i dessa fall primärt alla beslut i inskrivningsärenden. I 15 § första stycket i 1932 års inskrivningslag föreskrivs att, om ansökan bifalls i ett inskrivningsärende, inskrivning i enlighet därmed skall göras i fastighets- eller tomträttsboken. Om ansökan inte bifalls, skall enligt nämnda lagrum i boken ske inskrivning innefattande endast att ansökan avslagits eller förklarats vilande eller att ärendet uppskjutits. I dessa fall skall anteckning om skälen för beslutet tas upp i akten.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att den i motiven till 25 kap. i sitt förslag angett skälen för att fastighetsbok och tomträttsbok enligt beredningens mening bör äga självständigt vitsord. I enlighet härmed har i första stycket av förevarande paragraf i förslaget föreskrivits att sådant beslut i inskrivningsärende som skall införas i fastighetsbok eller tomträttsbok skall anses ha det innehåll som framgår av boken. Beredningen framhåller, att alla slutliga beslut uppenbarligen måste införas i boken. Införing anses böra ske också av åtskilliga förberedande beslut. Med hänsyn till de rättsverkningar som är knutna till ansökan om inskrivning måste sålunda viss införing ske i boken redan på den inskrivningsdag, då en ansökan första gången behandlas. Detta gäller också för fall i vilka det då meddelade beslutet bara innebär uppskov. Däremot torde anledning saknas att i boken ta upp vitesföreläggande, beslut om utsättande av förhör och andra förberedande beslut som inte kan medföra någon materiell rättsverkan. Enligt paragrafens lydelse i beredningens förslag är det »beslutet» som skall anses ha visst innehåll. Ett beslut, som meddelats på grund av ansökan om inskrivning, framträder emellertid alltid som anknutet till en ansökan med

visst i fastighetsboken angivet innehåll. Därför måste också införingen av ansökan anses inbegripen under den föreslagna regeln. Skulle i fastighetsbok eller tomträttsbok ha införts annat beslut än sådant som enligt meddelad föreskrift skall införas, åtnjuter införingen inte det angivna vitsordet. Beredningen erinrar slutligen om att enligt 23 och 24 §§ i dess förslag (17 och 18 §§ i departementsförslaget) bokens vitsord i viss utsträckning kan brytas genom rättelse av införing.

Remissyttrandena. *Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution* framhåller att det av övergångsbestämmelserna synes framgå att nu ifrågavarande bestämmelser inte avses gälla i fråga om tidigare inskrivningar. Detta får till följd att två olika system kommer att bli rådande när det gäller betydelsen av en införing i relation till handlingarna. Detta anses inte vara en praktiskt tillfredsställande lösning. Av flera skäl framstår det enligt föreningen som angeläget att den föreslagna regeln får generell verkan beträffande alla i fastighetsbok redovisade beslut. Föreningen framhåller vidare att det för en långivare uppenbarligen är i hög grad angeläget att det värde som en inteckning enligt fastighetsbok och gravationsbevis synes ha inte äventyras på grund av missvisande beslut eller brister i anteckningar i böckerna.

Departementschefen. Principen att beslut i inskrivningsärenden som införts i fastighetsboken eller tomträttsboken äger självständigt vitsord är av stor betydelse. Den bör därför komma till klart uttryck i jordabalken. Detta synes kunna ske på ett ännu otvetydigare sätt än lagberedningen föreslagit, om den ifrågavarande regeln utformas så, att beslutet meddelas genom införing i boken. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed. I de flesta fall kommer införingen att utgöra hela beslutet i ärendet men i vissa fall kommer skälen för beslutet att redovisas i akten. Detta har fått komma till uttryck i andra ledet av första stycket. Där ges en regel som innebär att skälen för beslutet aldrig behöver införas i boken och att i fråga om andra beslut än sådana som innebär bifall skälen skall anges i akten. I fråga om beslut som innebär bifall behöver skälen över huvud inte redovisas. Dessa regler — som nära ansluter till gällande rätt — hade i lagberedningens förslag viss motsvarighet i 10 § andra stycket.

Den närmare regleringen av frågan vilka beslut som över huvud skall införas i fastighets- resp. tomträttsbok synes böra ske genom bestämmelser som utfärdas av Kungl. Maj:t. Det skulle visserligen vara möjligt att här ge en bestämmelse som innefattade de viktigaste av de beslut som bör införas, exempelvis beslut om bifall och avslag men för att göra bestämmelsen uttömmande är det nödvändigt med ytterligare utredning av flera tekniska detaljfrågor som har samband med fastighetsbokföringen i stort. Med hänsyn härtill och till värdet av att få bestämmelserna i fråga samlade på ett

ställe har jag avstått från att i detta sammanhang närmare ange vilka beslut som skall införas i boken.

I andra stycket har, i enlighet med beredningens förslag, upptagits en erinran om föreskrifterna angående rättelse av införing.

Med anledning av det av hypoteksombudsmännen väckta spörsmålet vill jag framhålla, att i den mån aktsystem inrättats äger också beslut och anteckningar i fastighetsböckerna vitsord på samma sätt som blir fallet enligt reglerna i balken. Det problem föreningen dragit upp kan därför i princip gälla bara inskrivningar som tillkommit under den tid protokollssystemet alltjämt varit rådande på den aktuella platsen. Frågan huruvida det är möjligt att ge en generell föreskrift om att införingar som skett i böckerna under protokollssystemets tid skall äga samma verkan som om aktsystem tillämpats torde få övervägas i samband med utarbetandet av övergångsbestämmelserna.

13 §.

I denna paragraf, som motsvarar 27: 19 resp. 23: 19 i förslagen, ges regler om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att i vissa fall underrätta sökanden och annan rörande beslut varigenom ansökan avvisats eller avslagits m. m.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att enligt 9 § i 1932 års inskrivningslag skall besked om inskrivningsdomarens beslut eller annan i inskrivningsärendet vidtagen åtgärd med visst undantag meddelas genom bevis, som tecknas på den handling som ligger till grund för ansökan. Innefattar beslutet att ansökningen inte bifallits, skall sökanden eller hans ombud genast underrättas i rekommenderat brev om skälen för beslutet. När lagfart eller inskrivning av tomträtt, vattenfallsrätt eller fång till sådan rätt beviljats, skall enligt 11 § LF och 12 § lagen om inskrivning av tomträtt etc. därjämte särskilt bevis utfärdas. Enligt beredningens mening bör också i fortsättningen som huvudregel gälla att sökanden får skaffa sig besked om inskrivningsdomarens beslut genom att lösa expedition i ärendet. I vilka fall bevis på handling eller på annat sätt skall utfärdas samt vad sådant bevis skall innehålla bör regleras i administrativ ordning. Till förebyggande av att sökanden försitter besvärstiden bör vid sidan härav den nuvarande skyldigheten för inskrivningsdomaren att sända särskild underrättelse till sökanden behållas för sådana fall, när slutligt beslut gått emot sökanden. Beslut om vilandeförklaring bör i detta hänseende inta samma ställning som ett slutligt beslut. Däremot är det enligt beredningens mening obehövligt att underrätta sökanden om uppskovsbeslut. Klagan över onödigt uppskov skall enligt beredningens förslag inte vara inskränkt till viss tid. En annan sak är att ett föreläggande som meddelas i samband med uppskovsbeslut bör delges sökanden. Det skäl som ligger till grund för skyl-

digheten att underrätta sökanden om beslut som gått emot honom talar också för att annan som hörts i ärendet bör underrättas i sådana fall, när slutligt beslut gått denne emot, dvs. när ansökan mot hans bestridande bifallits eller förklarats vilande. Har sökanden anlitat ombud, bör i fråga om underrättelse till ombudet i stället för till sökanden iakttas samma regler som gäller beträffande ombud i rättegång. Underrättelse direkt till sökanden kan nämligen i vissa fall tänkas medföra rättsförlust för denne, t. ex. om han befinner sig på utrikes resa och räknat med att underrättelse om eventuellt avslagsbeslut skulle komma att tillställas ombudet. Underrättelsen skall innehålla beslutet, skälen för beslutet och besvärshänvisning. Beredningen anser det inte vara påkallat att bibehålla den nuvarande föreskriften att den försändelse som innehåller underrättelsen skall vara rekommenderad. Som skäl åberopas att RB inte innehåller någon sådan föreskrift för motsvarande fall. Beredningen anser det lämpligt att underrättelse om beslut varigenom ansökan förklarats vilande till viss inskrivningsdag skall lämnas sökanden eller hans ombud även om beslutet ej gått emot sökanden. Jämte underrättelsen bör meddelande lämnas om vad sökanden enligt beslutet har att iaktta och påföljden, om han underlåter detta.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anser att skäl kan anföras för att sökanden får särskild underrättelse också om uppskovsbeslut. Även om föreläggande inte meddelas honom att vidta viss åtgärd, är det enligt hovrättens mening inte uteslutet att han personligen har möjligheter att bidra till att utredningen påskyndas.

Departementschefen. I departementsförslaget har vissa jämkningar i paragrafen företagits i förhållande till lagberedningens förslag. Dessa är av teknisk natur och innebär i viss mån att bestämmelserna i gällande rätt bibehålls. I likhet med hovrätten har jag funnit att det finns skäl att föreskriva underrättelseplikt också i fråga om uppskovsbeslut.

Inskränkningen i skyldigheten att underrätta sökanden till fall, då beslutet ej innefattar bifall till sökandens yrkande, åsyftar den situationen att sökanden från början själv är fullt införstådd med att ansökan inte kan omedelbart bifallas utan måste förklaras vilande eller uppskjutas. I ett dylikt fall fyller en underrättelse inte någon funktion utan innebär bara en onödig arbetsbelastning för inskrivningsmyndigheten. Vid minsta tvekan om sökandens inställning i detta hänseende bör underrättelse dock alltid sändas.

Om vilandeförklaring eller beslut om uppskov förenas med särskilt föreläggande som genast delges sökanden synes underrättelsen om själva beslutet lämpligen kunna biläggas föreläggandet. Skulle föreläggandet vara så avfattat att det inrymmer också beslutet jämte eventuell fullföljdshänvisning torde delgivning av föreläggandet vara tillräckligt.

14 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 20 samt vissa delar av 33: 1 och 2 i lagberedningens förslag resp. 23: 20 samt 28: 1 och 2 i jordabalksutredningens, innehåller regler angående talan mot beslut i inskrivningsärenden samt rörande vissa anteckningar som skall göras i fastighets- eller tomträttsboken med anledning av sådan talan.

Gällande rätt. I 11 § i 1932 års inskrivningslag föreskrivs att klagan över inskrivningsdomarens beslut får föras i hovrätten. Enligt 21 § i promulgationslagen till RB följer härav att RB:s regler om fullföljd av talan till hovrätt och högsta domstolen samt om rättegången där skall äga motsvarande tillämpning. Gällande rätt innehåller inte några bestämmelser om att anteckning skall göras i fastighets- eller tomträttsboken om besvär över inskrivningsdomarens beslut i inskrivningsärende eller om utgången av sådan talan.

Lagberedningen. Beredningen framhåller, att besvärsrätt enligt gällande rätt tillkommer inte bara sökanden. Också annan rättsägare som anser sig lida förfång av beslutet har rätt att anföra besvär antingen han varit hörd i ärendet eller ej (jfr NJA 1964 s. 210). För denne står emellertid också en annan väg öppen. Han kan väcka talan vid domstol mot den som fått inskrivning beviljad eller vilandeförklarad med yrkande att inskrivningen på materiella grunder skall undanröjas eller förklaras vara utan verkan. Det är mera sällan som besvär över inskrivningsbeslut anförs av tredje man. I allmänhet torde beslutet inte komma till dennes kännedom inom besvärstiden. Beredningen har övervägt om det föreligger tillräckliga skäl att bibehålla besvärsrätt för annan än sökanden. Om sådan besvärsrätt skulle innebära, att inte någon som helst rättsverkan av inskrivningsbeslut kunde anses inträda, förrän beslutet vunnit laga kraft, skulle besvärsrätten enligt beredningens mening medföra allvarliga olägenheter. Bland annat skulle det skydd för omsättningen som reglerna i 25 kap. i beredningens förslag (18 kap. i departementsförslaget) avser att bereda komma att väsentligt inskränkas. Gällande rätt torde emellertid, anser beredningen, bygga på den ståndpunkten att ett inte laga kraftvunnet beslut om inskrivning har rättsverkan intill dess beslutet blivit undanröjt eller åtminstone till dess talan om undanröjande blivit väckt. För intecknings beviljande behöver man exempelvis inte avvakta att det beslut, varigenom lagfart beviljats för den som medgett inteckningen, vinner laga kraft. På denna punkt avser beredningen inte att göra någon ändring i gällande rätt. Med hänsyn härtill och eftersom det i vissa fall kan vara av värde för tredje man att det snabbare och mindre kostnadskrävande besvärsförfarandet står till förfogande har beredningen behållit besvärsrätten för annan än sökanden. I detta sammanhang påpekar beredningen att besvär skall antecknas i fastighetsboken

(33: 1 i beredningens förslag). En sådan anteckning har dock inte någon rättsbildande betydelse utan är enbart en upplysning till tredje man.

I fråga om besvärstidens längd gäller f. n. de allmänna bestämmelserna i RB. För besvär över slutligt beslut är besvärstiden alltså två veckor räknat från den dag då beslutet meddelades. Frågan när ett beslut i inskrivningsärende skall anses meddelat kan enligt beredningen vara föremål för tvekan. Sådant beslut meddelas i form av införing i fastighetsboken. Beslutet dagtecknas den inskrivningsdag ärendet behandlats och rättsverkningarna av beslutet räknas i princip från inskrivningsdagen. Trots att beslutet i verkligheten mestadels meddelas först efter inskrivningsdagens slut fingeras med andra ord att det meddelats på inskrivningsdagen. Om denna princip tillämpas också i fråga om beräkning av besvärstiden kan emellertid den effektiva besvärstid som står till klagandens förfogande många gånger komma att bli alltför kort. Beredningen nämner att en hovrätt i ett rättsfall ansett att besvärstiden bör räknas från den dag, när expedition i ärendet hållits tillgänglig för sökanden (SvJT 1955 rf. s. 3).

Enligt beredningens mening utgör dagen för tillhandahållandet av expedition i ärendet inte en lämplig utgångspunkt för besvärstiden. För såväl inskrivningsmyndigheterna som tredje man måste det anses vara önskvärt att den dag från vilken besvärstiden börjar löpa alltid framgår av fastighetsboken och därmed också av ett gravationsbevis. Därigenom vinner man att särskild undersökning blir obehövlig angående vilken dag besvärstiden i ett visst fall börjar löpa. Beredningen anser inte att det kan komma i fråga att belasta fastighetsboken med anteckningar om när expeditioner tillhandahålls. Om besvärstiden anknyts till dagen för beslutet, behövs ingen särskild anteckning i fastighetsboken eller särskild efterforskning för att fastställa utgångspunkten för besvärstiden. Beslutets dag framgår i sådant fall alltid av den i boken gjorda införingen av beslutet. För att dagen för beslutet skall kunna väljas till utgångspunkt för besvärstiden måste denna emellertid uppenbarligen förlängas i förhållande till vad som f. n. gäller. Beredningen har i sitt förslag räknat med att det kan dröja en vecka med införande av beslutet och översändande av underrättelse (se 27: 18 i beredningens förslag). Med hänsyn härtill föreslås att den sammanlagda besvärstiden skall utgöra fyra veckor.

Beslut om vilandeförklaring torde redan nu anses likställda med slutliga beslut i fullföljdshänseende. Detta är också den ståndpunkt beredningen intar i sitt förslag. Med hänsyn till att den definition av slutligt beslut som RB innehåller (17 kap. 1 §) inte torde innefatta beslut om vilandeförklaring, föreslås en uttrycklig bestämmelse, varigenom beslut om vilandeförklaring likställs med slutligt beslut. Vad angår andra beslut än slutliga sådana och beslut om vilandeförklaring torde, i den mån de får särskilt överklagas, allmänna regler om besvärstid böra gälla (jfr 52 kap. 1 § RB). Härav följer enligt beredningen att ett beslut om utdömande av vite, som

meddelas under ett inskrivningsärendes handläggning, i allmänhet bör delges den som förpliktats utge vitet.

Om besvär som anförs i inskrivningsärenden antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken, varnas tredje man som ämnar inlåta sig på ett rättsförvärv i fråga om fastigheten eller tomträtten. Följden av att besvär anförts kan nämligen bli att en avslagen inskrivningsansökan beviljas eller att en meddelad inskrivning undanröjs. Beredningen föreslår att anteckningsskyldighet skall föreligga beträffande alla besvär som avser slutliga beslut och beslut, varigenom ansökan förklarats vilande.

Av bestämmelserna i 52 kap. 13 § och 56 kap. 13 § RB följer att högre rätt skall översända avskrift av sitt beslut till inskrivningsdomaren, så snart det vunnit laga kraft. För att fastighetsboken eller tomträttsboken skall ge en riktig bild av de verkliga förhållandena bör anteckningen om att besvär anförts enligt beredningens mening snarast möjligt avlösas av en anteckning om ärendets slutliga utgång. För tiden intill dess laga kraft ägande beslut föreligger synes det vara tillfyllest att boken utvisar att besvär anförts. Att boken därutöver skulle innehålla upplysning om hovrättsbeslut som ej vunnit laga kraft kan inte anses nödvändigt. Med hänsyn härtill har i 33: 2 i beredningens förslag föreskrivits skyldighet för inskrivningsdomaren att när han fått del av högre rätts slutliga beslut i inskrivningsärende göra de anteckningar som föranleds av beslutet.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* påpekar att beredningen vid bestämmandet av besvärstiden utgått från att beslut skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag, dvs. i regel inom en vecka. Även om tiden inom vilken beslut skall föreligga utsträcks till två veckor, torde dock en besvärstid på fyra veckor vara tillräcklig. Samtidigt betonas dock att, om besvärstiden räknas från dagen för beslutet, det är av stor vikt att tiden för beslutets avfattande och expeditionens tillhandahållande inte förskjuts utöver två veckor. Hovrätten föreslår därför att den nuvarande bestämmelsen i expeditionskungörelsen angående förlängning av expeditionstiden utöver fjorton dagar i vissa särskilda fall upphävs.

Departementschefen. I 27: 18 i beredningens förslag finns en bestämmelse om att beslut i ärende som företas på inskrivningsdag skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag. Någon motsvarande bestämmelse har — på skäl som jag tidigare redovisat — inte tagits upp i departementsförslaget. Expeditionstiden i inskrivningsärenden kommer därför enligt detta förslag att liksom hittills i allmänhet vara fjorton dagar räknat från inskrivningsdagen (17 § tredje stycket expeditionskungörelsen). Trots att detta kan sägas innebära en viss förkortning av den faktiska besvärstiden i förhållande till vad beredningen räknat med, anser jag att den föreslagna tiden om fyra veckor räknat från inskrivningsdagen är tillräck-

lig. Om expedition i något fall inte kan hållas tillgänglig inom fjorton dagar, bör inskrivningsmyndigheten inom denna tid i varje fall alltid hinna avsända sådan underrättelse om beslutets innehåll som avses i 13 § i departementsförslaget. Den effektiva besvärstiden kommer under sådana förhållanden aldrig att behöva understiga två veckor. Detta är den tid som enligt RB står till buds för fullföljd av talan mot underrätts beslut i mål eller ärende.

Den nu föreslagna regleringen vilar på den förutsättningen att de svårigheter som inskrivningsväsendet f. n. dras med i fråga om expeditionstiden skall ha övervunnits senast vid balkens ikraftträdande. Skulle denna förutsättning brista, får frågan om besvärstidens längd omprövas.

15 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27 kap. 22 § resp. 23 kap. 22 § i förslagen, innehåller en bestämmelse om skyldighet för inskrivningsmyndigheten att ta upp inskrivningsärende till ny handläggning med anledning av beslut av högre rätt.

Gällande rätt och lagberedningen. Högre rätts prövning av besvär i inskrivningsärende kan enligt beredningen aldrig mynna ut i ett beslut av innehåll att inskrivning beviljas. Detta följer redan därav att införing i fastighetsbok är den enda formen för beviljande av inskrivning. Ett ytterligare skäl är att det under mellantiden kan ha uppkommit något hinder mot inskrivning, t. ex. talans väckande, fastän detta inte kommit till den högre rättens kännedom. Om denna vid sin prövning av inskrivningsdomarens avslagsbeslut finner att hinder för bifall till ansökan inte förelegat, bör överrätten endast meddela förklaring därom och återförvisa ärendet till inskrivningsdomaren. När ett genom ansökan anhängiggjort inskrivningsärende återförvisats till inskrivningsdomaren, torde enligt gällande rätt fordras en framställning av sökanden för att ärendet skall tas upp på nytt. Ett uttryck härför utgör 65 § IF, som avser det fallet att högre rätt ändrat beslut varigenom inskrivningsdomaren helt eller delvis avslagit ansökan om inteckning. Sökanden är i ett sådant fall skyldig att inom tre månader från det den högre rättens beslut vunnit laga kraft förete beslutet för inskrivningsdomaren vid påföljd att den inteckning som beviljas på grund av överrättens beslut gäller som om den sökts först den dag när överrättens beslut företes. Genom att försitta nämnda frist går sökanden med andra ord miste om förmånen att räkna prioritet från den ursprungliga ansökningsdagen. Beredningen påpekar, att ett liknande stadgande förekommer i 16 § lagen om inskrivning av tomträtt etc. Däremot innehåller LF inte någon motsvarighet.

Mot den nuvarande ordningen kan enligt beredningens mening riktas befogad kritik. Sålunda måste det anses olämpligt att sökanden ensam bestämmer, när ett återförvisat lagfartsärende skall återupptas, men likväl får räkna prioritet från den ursprungliga ansökningsdagen hur länge han

än dröjer med att fullfölja ansökningen. Å andra sidan synes de beträffande inteckning och tomträtt gällande bestämmelserna innebära en onödig risk för rättsförlust för sökanden. En lämpligare ordning sägs vara att inskrivningsdomaren åläggs att självmant återuppta ärendet. Detta förutsätter att överrätten, sedan dess beslut vunnit laga kraft, sänder över en avskrift av beslutet till inskrivningsdomaren. Att så skall ske följer av stadgandena i 52 kap. 13 § och 56 kap. 13 § RB. Sedan överrättens beslut kommit inskrivningsdomaren tillhanda, skall det enligt beredningens förslag åligga denne att företa ärendet på nästa inskrivningsdag. Inskrivningsdomaren bör såvitt möjligt i förväg underrätta sökanden om ärendets återupptagande. Om den handling som skall ligga till grund för inskrivningen inte är tillgänglig, bör ärendet skjutas upp för att sökanden skall få tillfälle att förete den.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran mot beredningens förslag i denna del. Den föreslagna bestämmelsen har därför tagits upp i departementsförslaget med endast några smärre redaktionella jämkningar. Det finns måhända skäl att understryka att inskrivningsmyndigheten inte skall ta upp ett återförvisat ärende, förrän överrättens beslut vunnit laga kraft. Någon risk för att så skall ske föreligger heller inte, om föreskriften i 52 kap. 13 § RB följs såvitt avser hovrätterna. Enligt nämnda bestämmelse skall avskrift av hovrättens beslut — jämte akten i ärendet — nämligen ej översändas, förrän beslutet vunnit laga kraft. Enligt vad jag erfarit lär man i praxis emellertid ofta förfara så, att själva beslutet genast översänds till underrätten, medan akten översänds först sedan beslutet vunnit laga kraft. Skulle denna ordning tillämpas också i fråga om inskrivningsärenden, kan risk uppstå för missförstånd. Enligt lydelsen av förevarande paragraf åligger det nämligen inskrivningsmyndigheten att ta upp ärendet på första inskrivningsdagen efter det överrättens beslut kommit myndigheten till handa. Med hänsyn härtill bör hovrätterna strikt tillämpa föreskriften i 52 kap. 13 § RB och således inte översända beslut som kan fullföljas, förrän de vunnit laga kraft.

16 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 21 resp. 23: 21 i förslagen, innehåller en principiell förklaring om inskrivningens betydelse för det materiella rättsläget.

Gällande rätt. Som en allmän grundsats torde f. n. gälla att beviljande av inskrivning inte har någon betydelse för det materiella rättsläget. Inskrivningen avskär med andra ord inte rätt till talan på grund av materiella brister i det inskrivna rättsförvärvet. Uttryck för denna grundsats är främst stadgandena i 15 § LF, 59 § IF och 10 § första stycket lagen om inskrivning av tomträtt etc.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att dess förslag i den nu aktuella frågan bygger på samma princip som gällande rätt. Detta framgår av att bestämmelserna i 25 kap. i förslaget (18 kap. i departementsförslaget) har avfattats som undantag från principen om att inskrivning saknar betydelse för det materiella rättsläget. Beredningen framhåller emellertid att förslaget innebär att tillämpningsområdet för denna princip väsentligt inskränkts i förhållande till gällande rätt. Detta har skett främst genom bestämmelserna om godtrosförvärv på grund av inskrivning i 25 kap. i beredningens förslag. I den mån avvikande regler inte meddelats gäller emellertid också enligt beredningens förslag som huvudregel att inskrivning av ett rättsförvärv inte hindrar den som anser inskrivningen kränka hans rätt att vid domstol föra talan mot rättighetens innehavare och därvid yrka förklaring om att förvärvet inte gäller och att på grund därav inskrivningen är utan verkan. Beredningen har ansett det lämpligt att i lagtexten ta upp en erinran om de inskränkningar i huvudregeln som följer av särskilda föreskrifter rörande rättsverkan av inskrivning eller om den tid inom vilken talan skall väckas. Därmed syftar beredningen i första hand på vissa bestämmelser i 23 och 25 kap. i förslaget (16 och 18 kap. i departementsförslaget). Det påpekas emellertid att det också utanför balken förekommer bestämmelser av denna art, t. ex. i 6 kap. 4 § andra stycket GB.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran mot beredningens förslag i denna del. De föreslagna bestämmelserna har därför tagits upp i departementsförslaget med bara smärre redaktionella jämkningar.

17 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 23 resp. 23: 23 i förslagen, innehåller bestämmelser om rättelse av felaktiga införingar i fastighetsboken eller tomträttsboken.

Gällande rätt. Någon befogenhet att rätta ett oriktigt inskrivningsbeslut torde enligt gällande rätt inte föreligga bortsett från sådana fall som avses i 7 § i lagen om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet (jfr NJA 1961 s. 782). Visserligen skall enligt 20 § i 1875 års kungörelse angående lagfarts- och inteckningsböcker anteckning göras i anmärkningskolumnen och av domaren till riktigheten vitsordas, om misskrivning upptäcks. Denna bestämmelse torde emellertid bara ha till syfte att reglera formen för att avlägsna skiljaktigheter mellan protokollet och fastighetsboken. Protokollet har därvid alltid vitsord. Bestämmelser av samma innebörd finns i 1 § i 1925 års kungörelse med vissa föreskrifter rörande utfärdande av gravationsbevis och i 19 § i 1932 års kungörelse med närmare föreskrifter hur de nya fastighetsböckerna för landet skall inrättas och föras. Genom att

aktsystem införts, har läget förändrats. Där sådant system tillämpas — och så sker ju, som tidigare nämnts, numera i hela landet — får fastighetsboken anses ha vitsord i fråga om beslutets innehåll. Någon divergens mellan införing och beslut kan inte förekomma. Rättelse av införing i fastighetsboken skulle därför innebära en ändring av själva beslutet.

Lagberedningen. Beredningen tar i förevarande paragraf upp bestämmelser om befogenhet för inskrivningsmyndigheten att rätta oriktig införing i fastighetsboken. Det är här fråga om sådana fall när inskrivningen till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende strider mot vad som måste antas ha varit den beslutandes vilja. Beror oriktigheten däremot på annat förhållande, t. ex. att det inskrivna förvärvet är behäftat med materiell brist eller att en inskrivningsrättslig föreskrift åsidosatts, kan enligt beredningens uppfattning rättelse i princip vinnas bara genom besvär över beslutet eller genom annan rättegång.

Efter att ha redogjort för tidigare svenska lagförslag i ämnet och för de lösningar som frågan om rättelse erhållit i dansk och norsk rätt ger beredningen några exempel på felskrivningar eller liknande förbiseenden vid införingar i fastighetsboken. Sålunda kan datum för ansökan eller beslut komma att oriktigt anges i boken. Gemensamt för en annan huvudgrupp av fel är att inskrivningsbeslutet avviker från de handlingar på vilka beslutet grundas. Av hänsyn till fastighetsbokens trovärdighet är det enligt beredningen angeläget att det fel som förekommit snarast möjligt blir rättat. Beredningen fortsätter.

Tredje man som lider skada av oriktig inskrivning, t. ex. ägaren av fastighet på vars upplägg inskrivning med orätt införts, har uppenbarligen intresse av att den oriktiga inskrivningen kan avlägsnas genom ett snabbt och enkelt förfarande. Enligt beredningens mening skulle det innebära onödig omgång, om tredje man för undanröjande av sådana uppenbara misstag skulle vara hänvisad bara till att anföra besvär eller att väcka talan vid domstol. En lämpligare ordning synes vara att inskrivningsdomaren får befogenhet att själv avlägsna den oriktiga införingen. Inskrivningssökanden å sin sida vill naturligtvis bli försatt i samma läge som om något fel ej förelupit. Detta kan han ej alltid uppnå genom en ny ansökan om inskrivning. Under mellantiden kan nämligen ha tillkommit en annan inskrivning, som föranleder att sökanden icke kan få inskrivning eller visserligen kan erhålla sådan men endast med prioritet efter den inskrivning som kommit emellan. Sökanden har därför intresse av att den oriktiga införingen genom ett med retroaktiv verkan utrustat rättelseförfarande kan ersättas av en riktig.

Efter hänvisning till bestämmelserna i 17 kap. 15 § RB angående rättelse av dom eller beslut utvecklar beredningen följande synpunkter.

När det gäller rättelse av beslut som införts i fastighetsbok, är emellertid frågan mera komplicerad. Här kan nämligen konflikt uppstå mellan sökandens intresse och det intresse som tillkommer tredje man, vilken under

mellantiden i god tro förvärvat rättighet i förlitan på fastighetsbokens innehåll. Har exempelvis inteckning beviljats för lägre belopp än det i pantbrevet utfästa, skulle rättelse kunna medföra skada för den som lämnat kredit mot en under mellantiden sökt inteckning eller som vid köp av fastigheten å köpeskillingen fått avräkna allenast det lägre beloppet. I denna situation har såväl sökanden som tredje man ett berättigat krav på skydd. Ingendera av dem bör i ekonomiskt hänseende bli lidande till följd av att inskrivningsmyndigheten förfarit oriktigt. Detta resultat kan vinnas, om man — i likhet med vad som skett i Danmark och Norge — tillerkänner den av de konkurrerande rättsägarna som får vika ersättning av statsmedel.

Vad angår frågan vilkendera rättigheten som skall vika äro olika lösningar tänkbara. Det kan sålunda stadgas att den rättighet vid vars inskrivning fel förelupit alltid skall vika för den rättighet som kommit emellan. Den motsatta ytterlighetsståndpunkten innebär att den förra rättigheten alltid skall äga företräde. En tredje möjlighet är att dylika kollisionsfall såsom i dansk och norsk rätt lösas efter diskretionär prövning.

Enligt beredningens mening bör utgångspunkten för prioritetsfrågans avgörande när flera rättigheter konkurrerar vara att tilliten till fastighetsboken (publica fides) vad angår såväl den ena som den andra inskrivningen alltjämt upprätthålls samt att det avsteg från den tidigare företrädesordningen mellan inskrivningarna som rättelsen innebär kompenseras med ersättning i pengar till den vikande rättighetens innehavare. Under denna förutsättning skulle det vara föga rimligt att av hänsyn till en abstrakt publica fides alltid låta den godtroende senare förvärvaren få företräde. Snarare kan ifrågasättas att skydda innehavaren av den rättighet vid vars inskrivning fel förekommit. Detta skulle stämma överens med den allmänna regeln: först i tid, först i rätt. Det kan därför, fortsätter beredningen, antas att en sådan regel i allmänhet skulle leda till mindre rubbning i bestående förhållanden än den motsatta. Å andra sidan bör möjligheten att ge den senare förvärvaren företräde inte på förhand uteslutas genom en stel regel. Den lämpligaste lösningen anses därför vara att företrädesfrågan avgörs med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Beredningen framhåller att företräde inte i något fall bör kunna tillerkännas det senare förvärvet, om detta skett i ond tro, och anför.

En ledande synpunkt vid prövning av företrädesfrågan bör vara, att företräde i allmänhet bör ges den av konkurrenterna som skulle drabbas av den största skadan genom att nödgas vika. Statsverkets ersättningsskyldighet blir sålunda med denna lösning mindre betungande än om någon av ytterlighetsståndpunkterna valts. Emellertid bör viss hänsyn även tas till andra faktorer, såsom att egendomen för den ena av dem har särskilt affektionsvärde. Har exempelvis ett servitut införts på orätt upplägg, torde den skada ny ägare av den tjänande fastigheten lider genom att servitutet får företräde framför hans förvärv i allmänhet vara väsentligt mindre än den som skulle uppkomma för servitutshavaren, om servitutet finge vika. Tillämpning av den motsatta företrädesordningen synes kunna ifrågakomma, t. ex. då vid tvesala lagfart meddelats för den förste köparen på orätt upplägg och för den senare köparen på det rätta upplägget samt den senare tillträtt egendomen

under det att den förre ännu icke vidtagit några särskilda föranstaltningar med anledning av köpet.

Av allmänna grundsatser i fråga om företrädesordningen följer att rättighet, som skall kunna erhålla företräde framför den rättighet som den oriktiga inskrivningen avser, själv måste vara inskriven eller att inskrivning av rättigheten åtminstone måste vara sökt. Anledning synes ej föreligga att i detta hänseende likställa utmätning med inskrivning. I detta sammanhang må förutskickas att enligt 25 § andra stycket den som genom överlåtelse förvärvat fastigheten eller som förvärvat i fastigheten upplåten rättighet i regel är skyddad mot förlust till följd av rättelse, även om han ännu icke sökt inskrivning av sitt förvärv.

Enligt dansk och norsk rätt omfattar reglerna om rättelse även sådana fall då felet består i att en inskrivningsansökan över huvud icke blivit behandlad. En dylik ansökan kan sålunda komma att tillerkännas företräde framför en under mellantiden tillkommen inskrivning. Beredningen anser däremot tillräckliga skäl ej föreligga att rättelseinstitutet göres tillämpligt å andra fall än sådana då fråga är om oriktig införing i fastighetsbok. I det åsyftade fallet är sålunda sökanden hänvisad till att göra ny ansökan. Kan han icke därigenom uppnå samma rättsställning som skulle ha tillkommit honom, om ansökan blivit rätteligen behandlad, blir han enligt 25 § i regel berättigad till ersättning av statsmedel.

Fråga om rättelse av oriktig inskrivning bör enligt beredningens uppfattning behandlas som ett särskilt inskrivningsärende. Det synes innebära praktiska fördelar att de företrädesspörsmål som uppkommer i samband med rättelse avgörs i själva rättelseärendet. En sådan ordning anses inte heller möta några betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Inskrivningsdomarens beslut i ett rättelseärende skall kunna överklagas i hovrätten. Upptäcker inskrivningsdomaren fel i fastighetsboken, bör han vara skyldig att självmant ta upp frågan om rättelse. Sådan fråga kan naturligtvis också väckas av var och en som berörs av den oriktiga inskrivningen. I fall då felet kan rättas utan att det leder till skada för innehavare av annan inskriven rättighet, bör rättelse kunna ske utan att någon hörs i ärendet. Så är exempelvis fallet, när någon inskrivning inte tillkommit under mellantiden eller det är fråga om rättelse av anteckning som bara tjänar till upplysning om ett faktum, vilket äger verkan oberoende av anteckning i fastighetsboken. Kan en rättelse däremot skada innehavare av annan inskriven rättighet, bör enligt beredningens mening såväl inskrivningssökanden som känd innehavare av sådan rättighet beredas tillfälle till yttrande. Om hänsyn i detta fall skall tas även till rättighet, som inte är inskriven, kan vara föremål för tvekan. Beredningen finner emellertid starka praktiska skäl tala för att undersökningen begränsas till inskrivna rättigheter. Detta utesluter inte att en rättighet, som ännu inte blivit inskriven, kommer att beaktas i fråga om ersättning (jfr 25 § andra stycket i beredningens förslag). Med hänsyn till att det beslut om företrädesordningen som meddelas i rättelseärendet kan komma att påverka statsverkets ersättningsskyldighet, bör också den myn-

dighet som avses i 25: 6 första stycket i beredningens förslag få tillfälle att yttra sig.

Avslutningsvis framhåller beredningen att i förevarande paragraf behandlas verkan av rättelse bara såvitt angår frågan om företrädet i förhållande till annan inskriven rättighet. Andra spörsmål angående verkan av rättelse som undantagsvis kan uppkomma anses inte kunna lösas i samma ordning. Beredningen uttalar i detta ämne.

En sådan fråga är rättelses verkan i hävdehänseende. Utgångspunkten för hävdetiden är lagfartens beviljande. Tanken är att lagfarten bör tjäna som en varning för den rätte ägaren och föranleda honom att göra sin rätt gällande före hävdetidens utgång. Denna funktion kan emellertid en lagfart som är införd på orätt upplägg ej anses fylla förrän den blivit rättad. Ett stadgande att en på oriktigt sätt införd lagfart icke i något fall skulle kunna tjäna som utgångspunkt för hävd synes å andra sidan vara alltför långt gående. Felet kan nämligen vara av sådan art, att även lagfarten i oriktigt skick är ägnad att varna rätte ägaren, t. ex. när lagfart av misstag meddelats för endast den ene av två makar. Enligt beredningens mening torde det nu berörda spörsmålet utan olägenhet kunna överlämnas åt rättstillämpningen att lösas med hänsyn till omständigheterna i det föreliggande fallet. Detsamma synes gälla i övriga i lagen ej behandlade frågor om verkan av rättelse.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* har inte något att erinra mot huvudprinciperna i beredningens förslag. Emellertid kommer det av beredningen föreslagna förfarandet enligt hovrätten att ställa mycket stora krav på inskrivningsdomaren. Det kan därför ifrågasättas, om inte bestämmandet av turordningen mellan rättigheterna är en uppgift av så kvalificerad art att den bör läggas under rättens prövning. För att så bör ske talar också det förhållandet att ett skriftligt förfarande inte alltid torde vara tillfyllest. Parterna kan enligt hovrätten ha ett berättigat intresse av att muntligen få framlägga sina synpunkter och eventuellt också att därvid biträdas av advokat. Fråga är väl till och med, säger hovrätten, om man inte borde öppna möjlighet för part att i mera komplicerade fall erhålla ersättning av allmänna medel för sådant biträde. Det kan vara mycket svårt för den enskilde att bedöma i vad mån han lider någon skada eller ej, om hans rättighet får vika för en annan rättighet, i all synnerhet som frågan om ersättning för eventuell skada enligt förslaget skall bli föremål för en särskild rättegång. Om frågan angående bestämmandet av ordningen mellan rättigheterna överlämnas till rättens prövning, skulle därmed också vinnas att frågan om ersättning till den förfördelade i många fall kan prövas i samma rättegång. Större förutsättningar finns då såväl att bedöma kostnaderna som att åstadkomma förlikning. Åtskilliga skäl talar således enligt hovrättens mening för att rättelse, när det är fråga om turordning mellan rättigheter, bör ankomma på rätten och inte på inskrivningsdomaren. Däremot torde inte möta något hinder mot att rättelse får ankomma på inskrivningsdomaren, när rättigheter inte kolliderar. Emellertid bör enligt hovrätten den vars rätt är i fråga all-

tid beredas tillfälle att yttra sig, innan sådan rättelse sker. — Hovrätten tar också upp frågan om hur man bör förfara i de fall när fastighetsbeteckningen varit felaktig i den handling varpå inskrivningen grundats. Enligt 7 § i lagen den 3 juni 1932 om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet skall vid överföring till ny fastighetsbok rättelse ske, om det visar sig att fastighet vid inskrivning angetts med felaktig eller missvisande beteckning. Hovrätten framhåller att av förarbetena till lagen framgår, att rättelse får ske också i sådana fall när fastighetsbeteckningen blivit felaktigt angiven i de till grund för inskrivningen liggande handlingarna, dvs. i fall när inskrivningsdomaren inte förfarit felaktigt utifrån det vid inskrivningen föreliggande materialet. Rättelse är enligt lagtexten möjlig bara i samband med överföring av inskrivning till ny fastighetsbok. Som framgår av rättsfallet NJA 1961 s. 782 har förfarandet emellertid tillämpats också efter det att ny fastighetsbok lagts upp. Enligt hovrättens mening är det önskvärt att detta förfarande kan tillämpas också för framtiden. Frågan bör därför regleras även om nya fel av det slag som det här är fråga om måste bli sällsynta efter det nya böcker blivit upplagda.

Departementschefen. Det kan med visst fog göras gällande att det f. n. föreligger en lucka i lagstiftningen för det fall att en införing i fastighetsboken visar sig vara oriktig. I allmänhet kan nämligen den vars rätt berörs av ett sådant förhållande få rättelse bara genom besvär eller annan rättegång. Om införingen är av den karaktären att den står i strid med vad som måste antas ha varit inskrivningsmyndighetens avsikt, synes emellertid motiverat att låta myndigheten själv få möjlighet att avlägsna den oriktiga införingen. Lagberedningen har i förevarande paragraf tagit upp regler härom. Beredningen har därvid bl. a. behandlat verkan av rättelse såvitt angår frågan om företrädet mellan inskrivna rättigheter. Jag biträder beredningens syfte med de föreslagna bestämmelserna och har därför tagit upp dessa i departementsförslaget. Därvid har emellertid vissa jämkningar vidtagits. Beträffande dessa får jag anföra.

Beredningen synes ha avsett att regleringen i förevarande paragraf skulle lämna stöd för rättelse också av sådan anteckning som bara tjänar till upplysning om ett faktum vilket har verkan oberoende av anteckning i fastighetsboken. Åtminstone gör beredningen inte i motiven något undantag för denna typ av rättelse. Beredningen uttalar inte heller att typen som sådan skulle få sin legala reglering i tillämpningsföreskrifter vid sidan av jordabalken. Den utformning som beredningen gett lagtexten synes emellertid utesluta rättelser av denna typ från paragrafens tillämpningsområde. I varje fall förefaller det tveksamt, om lagtexten inbegriper också sådana fall. Eftersom de föreslagna reglerna enligt min mening bör inbegripa alla slag av rättelser, har en jämkning i avfattningen skett i departementsförslaget.

Den av beredningen föreslagna avfattningen av bestämmelserna föranle-

der tvekan i ytterligare hänseenden. I strid med vad som måste antas ha varit avsikten omfattar bestämmelserna sålunda i beredningens förslag bara sådana införingar som avser rättigheter men inte sådana som avser äganderätt. Att »rättighet» enligt beredningens förslag inte inbegriper äganderätt framgår av exempelvis 24 kap. i beredningens förslag. Vidare är att märka att det i lagtexten i beredningens förslag bara talas om »inskriven» rättighet trots att det i motiven uttalats att inskrivning måste vara beviljad eller åtminstone sökt för ett konkurrerande rättsförvärv, om prioritetsfrågan skall tas upp i rättelseärendet. Också i de båda nu angivna hänseendena har avfattningen jämkats så att den bättre stämmer överens med det syfte som ligger bakom bestämmelsen.

Jag delar beredningens uppfattning att det innebär praktiska fördelar att de företrädesfrågor som kan uppkomma i samband med rättelse avgörs av inskrivningsmyndigheten i själva rättelseärendet. Det finns knappast anledning befara att dessa ärenden annat än i undantagsfall kommer att bli så invecklade att det kan anses påkallat att bygga ut förfarandet på sätt hovrätten ifrågasatt. Det får också anses vara av vikt att ärendena avgörs så snabbt som möjligt. Härtill kommer att den som tillskyndas förlust till följd av rättelse kan få ersättning av staten. Detta följer av bestämmelserna i 19 § i departementsförslaget. Sådan ersättning skall — såvida uppgörelse inte träffas utom rätta — bestämmas av domstol efter därom förd talan. Detta system måste anses vara fullt betryggande från rättssäkerhetssynpunkt. Jag kan inte heller dela hovrättens uppfattning att det skulle vara nödvändigt att höra den vars rätt kan vara i fråga i sådana fall, när olika rättigheter inte kolliderar med varandra i ett rättelseärende. Till den av hovrätten väckta frågan om bibehållande av bestämmelserna i 7 § i 1932 års lag om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet torde jag få återkomma i samband med följdlagstiftningen. De fall som åsyftas i nämnda bestämmelse är av annan typ än de som avses med förevarande paragraf och bör inte regleras i detta sammanhang.

18 §.

I denna paragraf, som motsvarar 27: 24 och sista ledet i 33: 1 resp. 23: 24 och sista ledet i 28: 1 i förslagen, ges bl. a. regler om att rättelse skall anmärkas på bevis eller annan handling som utfärdats i enlighet med tidigare inskrivning.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att det när rättelse skett uppenbarligen är önskvärt att anmärkning om rättelsen görs på utskrift eller bevis som utfärdats i överensstämmelse med den ursprungliga inskrivningen. En sådan handling kan annars vilseleda den som får den i sin hand. Att förhindra detta synes enligt beredningens mening vara av sådan vikt att handlingens innehavare bör kunna vid vite föreläggas att tillhandahålla handlingen.

Fråga om rättelse bör enligt beredningens mening behandlas som ett särskilt inskrivningsärende. Utöver de särskilda föreskrifter som meddelats beträffande rättelseärenden skall alltså i fråga om sådant ärende tillämpas vad som gäller för vanliga inskrivningsärenden. En uttrycklig bestämmelse härom föreslås. Av särskild vikt är i detta sammanhang bestämmelserna angående underrättelse i fall när slutligt beslut gått emot någon som hörts i ärendet samt angående talan mot inskrivningsdomarens beslut. Med hänsyn till att ett rättelseärendes utgång kan påverka statsverkets ersättningsskyldighet föreskrivs dessutom att talan mot beslut i sådant ärende får fullföljas också av myndighet som avses i 25: 6 första stycket i beredningens förslag.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran mot beredningens förslag i denna del. Föreskriften i andra stycket första punkten i beredningens förslag har dock inte tagits med i departementsförslaget. Att ett ärende angående rättelse är att hänföra till inskrivningsärende torde nämligen följa redan av 1 § första stycket. Det har vidare ansetts lämpligt att hit flytta en i 33: 1 i beredningens förslag upptagen bestämmelse om att anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken skall göras, när inskrivningsmyndigheten tagit upp en fråga om rättelse och slutligt beslut i ärendet ej meddelas samma dag. Bestämmelsen har i departementsförslaget fått ingå som ett tredje stycke i paragrafen.

19 §.

Denna paragraf, som motsvarar 27: 25 i lagberedningens förslag och 23: 25 i jordabalksutredningens, innehåller vissa bestämmelser om rätt till ersättning av staten för förlust på grund av fel eller försummelse i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller till följd av beslut i rättelseärende.

Lagberedningen. I samband med behandlingen av 23 § i sitt förslag (17 § i departementsförslaget) har beredningen, som redan framgått, intagit den ståndpunkten att ett fel som inskrivningsdomaren begått vid behandlingen av ett inskrivningsärende i princip bör undanröjas genom det allmännas försorg. Medlen härför skall vara rättelse av felet eller ersättning för den skada som vållas av felet eller bådadera. I första stycket av förevarande paragraf tar beredningen upp bestämmelser om rätt till ersättning av allmänna medel i anledning av fel eller försummelse från inskrivningsmyndighetens sida. Därmed avser beredningen inte bara fel eller försummelse vid handläggning av inskrivningsärende utan också vid fullgörandet av den därmed sammanhängande uppgiften att utfärda bevis på grundval av innehållet i fastighetsboken. Uttrycket försummelse i fråga om handläggning

av inskrivningsärenden avser bl. a. sådana fall, när inskrivningsdomaren underlåtit att ta upp en inkommen ansökan på närmast följande inskrivningsdag eller när tillgrepp av ingiven värdehandling blivit möjligt genom att den inte förvarats på betryggande sätt. Genom ett oriktigt inskrivningsbeslut kan skada uppkomma inte bara för sökanden utan också för annan. Även om felet blir rättat och sökanden därvid i företrädeshänseende får samma ställning som om något fel aldrig blivit begånget, bör han enligt beredningens mening ha rätt till ersättning för den förlust som uppkommit före rättelsen.

Från ersättningsrätten föreslår beredningen i första stycket undantag för vissa fall när den skadelidande själv medverkat till skadan. Utformningen av dessa bestämmelser knyter nära an till 18 § försäkringsavtalslagen. Där föreskrivs att försäkringsgivaren är fri från ansvarighet gentemot den som uppsåtligen framkallat försäkringsfallet samt att, när avtalet gäller annan försäkring än livförsäkring, detsamma skall gälla när försäkringsfallet framkallats genom grov vårdslöshet. Beträffande rätt till skadestånd i utomobligatoriska förhållanden gäller däremot enligt 6 kap. 1 § SL som huvudregel att skadeståndet skall jämkas efter skäligheten, om den skadelidande genom eget vållande medverkat till skadan. Beredningen framhåller att det i fråga om ersättningsbestämmelsen i första stycket av nu förevarande paragraf visserligen kan synas ligga nära till hands att tillämpa allmänna skadeståndsregler beträffande den skadelidandes medvållande. Enligt beredningens uppfattning utgör emellertid den ersättning som det här är fråga om inte skadestånd i traditionell mening. Ersättningen grundas — liksom i motsvarande fall enligt 25 kap. i beredningens förslag (18 kap. i departementsförslaget) — på en försäkringsliknande anordning vid vilken den skadelidande själv är att anse som försäkringstagare. Med hänsyn härtill anses naturligt att hans rätt till ersättning är mera omfattande än som skulle följa av allmänna skadeståndsregler. Vad angår inskrivningsdomarens personliga ansvar i förhållande till den skadelidande bör enligt beredningens mening allmänna skadeståndsregler gälla. Beredningen framhåller i detta sammanhang att ersättningsfrågor vid skada med anledning av fel inom inskrivningsväsendet lämnats utanför den reglering som föreslagits i betänkandet med förslag till lag om skadestånd i offentlig verksamhet (SOU 1958: 43). Detta undantag sägs ha tillkommit i samråd med beredningen (jfr bet. s. 65—65). Den medverkansregel som sålunda upptagits i förslaget innebär att medverkan av det angivna slaget får inverkan på frågan huruvida rätt till ersättning över huvud taget föreligger. Däremot är regeln inte avsedd att tillämpas i fråga om värderingen av skadan i fall när ersättning skall utgå. Huruvida man vid skadeuppskattningen skall ta hänsyn till åtgärd eller underlåtenhet från den skadelidandes sida får bedömas efter allmänna rättsgrundsatser. Med det i lagtexten särskilt om-

nämnda fallet att den skadelidande själv vållat förlusten genom underlåtenhet att för bevarande av sin rätt vidta åtgärd som skäligen ankommit på honom åsyftar beredningen närmast att skadan kunde ha avvärjts, om den skadelidande sökt rättelse så snart han fått kännedom om det fel som förekommit vid inskrivningen.

I paragrafens andra stycke tar beredningen upp en regel om ersättning av allmänna medel för förlust som uppkommer genom att oriktig inskrivning rättas enligt 23 § i beredningens förslag. Enligt beredningens mening bör rätt till ersättning föreligga för den på vilken fastigheten eller tomträtten överlåtits eller som sökt inteckning för panträtt i fastigheten eller tomträtten eller förvärvat upplåten rättighet däri. I överensstämmelse med vad som gäller enligt 25 kap. i beredningens förslag (18 kap. i departementsförslaget) har den till vilken egendomen överlåtits eller som förvärvat däri upplåten rättighet ansetts böra skyddas även om han ännu inte fått sitt förvärv inskrivet. Ersättningsrätten sammanhänger med att oriktig inskrivning kan rättas enligt 23 § i beredningens förslag trots att detta skadar annan. För upprätthållande av tilltron till fastighetsboken anser beredningen nödvändigt att en sådan förvärvare som nyss sagts hålls skadeslös. Rätten till ersättning bör dock avse bara godtroende förvärvare. Har förvärvaren med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter bort inse att fel förekommit, bör han inte kunna få ersättning. Som exempel på fall av sådan beskaffenhet att den ersättningskrävande bort inse felet nämner beredningen, att felet består i att inskrivningen av en rättighet felaktigt daterats efter i stället för före inskrivningen av en annan rättighet, som han själv förvärvat, men att inskrivningarna likväl i boken gjorts i rätt inbördes ordning samt den som kräver ersättning tagit del av boken eller av gravationsbevis vari rättigheterna tagits upp i rätt ordning.

De bestämmelser som enligt 25: 5 och 7 i beredningens förslag (18: 6 och 8 i departementsförslaget) gäller beträffande ersättning enligt 25: 5 (18: 4 i departementsförslaget) bör enligt beredningen uppenbarligen gälla också i fråga om ersättning som avses i förevarande paragraf. En bestämmelse härom har tagits upp i tredje stycket. Av hänvisningen till 25: 6 i förslaget följer att talan om ersättning skall tas upp av domstol. Eftersom frågan om rättelse tillhör inskrivningsdomarens handläggning, saknas enligt beredningen möjlighet att i detta sammanhang införa motsvarighet till den processuella samordning beträffande den materiella frågan och ersättningsfrågan varom regler ges i 25: 7 i beredningens förslag. Det är emellertid helt naturligt, att vad som förekommit i rättelseärendet är av betydelse för bedömningen av ersättningsanspråket. Lika naturligt är det att inskrivningsdomaren har att vid prövning av frågan om rättelse beakta vilka konsekvenser i ersättningshänseende som rättelsen kan medföra. Beredningen säger sig ha övervägt att införa bestämmelser om kumulation av talan om

ersättning enligt förevarande paragraf med skadeståndstalan mot inskrivningsdomaren men avstått därifrån. Anledningen härtill är att det med hänsyn till de olika forumbestämmelser och olika förutsättningar för ersättningsrätten som gäller för dessa skilda slag av ersättningstalan ansetts vara föga att vinna på en sådan processuell anordning.

Remissyttrandena. *Domstolskommittén* påpekar att den i förevarande paragraf föreslagna möjligheten att erhålla ersättning av allmänna medel avser förluster bara till följd av fel eller försummelse av inskrivningsdomare. Kommittén erinrar om att ett inte rättsbildat biträde kan förordnas att utfärda vissa gravationsbevis och äganderättsbevis på eget ansvar. Om detta förfarande kommer att tillämpas också i fortsättningen, bör ersättningsmöjligheten utsträckas till att avse alla befattningshavare som är behöriga att utfärda bevis på grundval av innehållet i fastighetsbok.

Departementschefen. Jag delar beredningens uppfattning att ersättning av statsmedel bör utgå i de två kategorier av fall som beredningen angett. Härigenom tillgodoses ett gammalt önskemål, varom riksdagen gjort framställning redan år 1937 (rskr 1937:425). I fråga om ersättning enligt första stycket i paragrafen är att märka att — som framhållits i samband med redogörelsen för bestämmelserna i 18 kap. i departementsförslaget — den av beredningen föreslagna försäkringsanordningen inte tagits upp i departementsförslaget. Med hänsyn härtill har inte heller den föreslagna medverkansregeln tagits upp i oförändrat skick. I departementsförslaget har regeln i stället utformats i nära anslutning till den allmänna skadeståndsregeln i 6 kap. 1 § SL. Avfattningen är densamma som i 18: 4. Beträffande de närmare avvikelserna från beredningens förslag kan jag hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 18: 4. En mindre jämkning i lagtexten i första stycket har föranletts av vad domstolskommittén anfört.

Andra stycket i departementsförslaget avviker i några detaljer från beredningens förslag. De ändringar som skett utgör delvis en konsekvens av den förändrade panträttskonstruktionen. I övrigt korresponderar jämkningarna med vissa av de förtydliganden som gjorts i 17 § i departementsförslaget.

20 §.

Paragrafen, som motsvarar 33: 3 och 4 i lagberedningens förslag samt 28: 3 och 4 i utredningens, innehåller bestämmelser om anteckning i fastighets- och tomträttsboken med anledning av vissa tvister som är av sådan beskaffenhet att de kan angå inskrivning.

Gällande rätt. Någon allmän regel om att anteckning i fastighets- eller tomträttsboken skall göras med anledning av att talan av beskaffenhet att

angå inskrivning väckts vid domstol förekommer ej i gällande rätt. Enligt 13 § LF åligger det dock den som instämt klander mot annans åtkomst till fast egendom eller käromål om återgång av köp, byte eller gåva eller om lösningsrätt till fast egendom att låta talan antecknas i lagfartsprotokollet. I 10 § andra stycket lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt föreskrivs vidare att den som instämt talan mot tomträttshavares fång är skyldig att låta talan antecknas i tomträttsprotokollet. Anteckningsskyldigheten i dessa fall torde inte omfatta talan angående upplåtelse av tomträtt utan endast överlåtelse av sådan rätt till ny rättighetsinnehavare. Utanför inskrivningslagstiftningen förekommer i flera fall föreskrifter om att anteckning i fastighetsbok skall ske med anledning av att talan väckts vid domstol angående fast egendom. Hit hör 4 och 5 §§ lagen om arrendators förköpsrätt, 6 § lagen om återköp av fast egendom, 23 § andra stycket ExprL samt 13 § lagen den 18 juni 1925 (nr 221) om bulvanförhållande i fråga om fast egendom. Anmälan till inskrivningsdomaren i nämnda fall ankommer, såvitt gäller lagen om arrendators förköpsrätt, på käranden samt i övrigt på domstolen. Anteckning om lagakraftvunnet avgörande i tvist, som antecknats i fastighetsbok eller tomträttsbok, skall enligt 16 § LF och 11 § lagen om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt, ske när förhållandet styrks. I 10 § lagen om arrendators förköpsrätt föreskrivs, att den vinnande har att göra anmälan till inskrivningsdomaren om laga kraft ägande dom i målet. Enligt 58 § första stycket ExprL skall, när expropriation blivit fullbordad, länsstyrelsen anmäla förhållandet till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken. Förverkas expropriationsrätten eller återkallas expropriationsanspråket åligger det domstolen att göra anmälan därom. Lagen om återköp av fast egendom hänvisar i detta avseende till ExprL.

Lagberedningen. I de föregående kapitlen av beredningens förslag finns flera bestämmelser som förutsätter att äganderättstvister antecknas i fastighets- eller tomträttsboken. Enligt förslaget skall sådana anteckningar delvis fylla andra uppgifter än f. n. Härom hänvisas till vad som anförts bl. a. vid 25: 12 i beredningens förslag (18: 8 i departementsförslaget). Skyldigheten att till inskrivningsdomaren göra anmälan om talans väckande bör enligt beredningens mening åvila domstolen i stället för käranden. Det skulle kunna ifrågasättas att reglera spörsmålet om domstolens anmälningsskyldighet i rättegångsbalken. Beredningen anser emellertid att rättegångsbalken inte bör belastas med föreskrifter av så speciell natur. — Vad angår frågan vilka slag av talan som domstolens anmälningsskyldighet bör avse kan till en början anmärkas att uttrycket återgång i 13 § LF även torde omfatta vad som i beredningens förslag benämns hävning. I förslaget har åtskilliga rättsverkningar, såväl materiella som inskrivningsrättsliga,

anknutits till den omständigheten att talan väckts om hävande eller återgång av överlåtelse. Sådan talan måste därför antecknas i fastighetsboken eller tomträttsboken. Att klandertalan bör antecknas är uppenbart. Under begreppet klander i teknisk mening innefattas i förslaget inte tvist som i fall av dubbelöverlåtelse yppas mellan dem till vilka överlåtelse skett. Även i dubbelöverlåtelsefallen är emellertid anteckning påkallad. Som en samlingsterm för dessa fall och klander synes uttrycket talan om bättre rätt till fast egendom kunna begagnas. I fråga om de tvångsförvärv som faller utanför jordabalkens ram torde liksom f. n. frågan om talans antecknande böra behandlas i de författningar som reglerar de särskilda tvångsförvärven. Tillräcklig anledning synes ej föreligga att frångå gällande rätts ståndpunkt att ägotvist inte skall antecknas.

Vad gäller tvist rörande tomträtt anser beredningen att anmälnings- och anteckningsskyldigheten bör avse inte bara överlåtelse utan också upplåtelse av sådan rätt. Detta synes vara en konsekvens av att talan om upplåtelse kan vara av betydelse för att hindra tillkomsten av inskrivning rörande såväl upplåtelsen av rättigheten som överlåtelse av eller upplåtelse i denna. Som uttalats i motiven till 25 kap. (18 kap. i departementsförslaget) anser beredningen tillräckliga skäl ej föreligga att väckande av talan angående panträtt eller — med nyss angivna undantag — annan rättighet skall antecknas i fastighets- eller tomträttsboken.

Liksom en anteckning om att besvär inkommit över beslut i inskrivningsärende bör efterföljas av en anteckning angående utgången av prövningen bör också en anteckning om sådan tvist som förut nämnts kompletteras med en upplysning om hur målet avgjorts. På grund härav bör, då underrätts dom eller slutliga beslut i målet vunnit laga kraft, rätten göra anmälan därom till inskrivningsdomaren. Därvid bör domen eller det slutliga beslutet tillhandahållas denne. I de fall då rätten och inskrivningsdomaren har gemensamt kansli torde någon särskild avskrift av domen eller beslutet inte behöva tillställas inskrivningsdomaren. Inkommen anmälan bör, jämte de uppgifter som föranleds därav, antecknas i boken. Motsvarande bör gälla i fråga om överrätts dom eller beslut i målet. I beredningens förslag åläggs underrätten att i dylika fall för anteckning tillhandahålla inskrivningsdomaren det från överrätten översända laga kraft ägande avgörandet.

Vid domstol kan väckas fråga om inskrivnings giltighet eller rättsverkan också i andra fall än sådana som förut behandlats. Tvister om panträtt och andra inskrivna rättigheter — med undantag av tomträtt — berörs inte av de hittills behandlade bestämmelserna. Även en sådan tvist kan leda till att inskrivning helt eller delvis undanröjs eller förklaras vara utan verkan eller att förklaring meddelas angående rättighetens innebörd eller omfattning eller läge i företrädeshänseende. Följaktligen bör en lagakraftvunnen dom i tvistemål av beskaffenhet att angå inskrivning föranleda anteckning

i fastighetsboken. Enligt beredningens mening bör i nu förevarande fall dom eller slutligt beslut, som vunnit laga kraft, ex officio anmälas till inskrivningsdomaren för verkställande av den anteckning som kan finnas påkallad. En dom eller ett beslut varigenom ingen ändring görs i fråga om rättigheten sådan den inskrivits skall givetvis inte antecknas.

Beredningen erinrar om att i de fall då anteckning enligt förevarande paragraf gjorts om talans väckande och anteckning därefter skett om lagakraftvunnen dom i målet detta ej alltid innebär att den förra anteckningen förlorar sin betydelse i och med att den senare anteckningen görs (se härom bl. a. motiven till 25: 12).

Departementschefen. I departementsförslaget har 33: 3 och 4 i lagberedningens resp. 28: 3 och 4 i jordabalksutredningens förslag förts samman till en paragraf. Som en konsekvens av tidigare ställningstaganden har föreskrifterna om anmälnings- och anteckningsskyldighet i fråga om förköpsrätt och återköpsrätt inte tagits upp i departementsförslaget. Också i övrigt har i detta gjorts vissa jämkningar i förhållande till förslagen i förenklande syfte. Bestämmelserna reglerar sålunda bara skyldigheten för inskrivningsmyndigheten att göra anteckning i fastighetsboken eller tomträttsboken. Bestämmelserna vilar på den förutsättningen att rätten har skyldighet att underrätta inskrivningsmyndigheten om talan som här avses. Den närmare regleringen av underrättelseskyldigheten bör ske i tillämpningsförfattningarna.

21 §.

Denna paragraf motsvarar 33: 5 andra stycket resp. 28: 5 andra stycket i förslagen och innehåller föreskrifter om anteckningar med anledning av vissa exekutiva åtgärder.

Gällande rätt. Enligt 85 § andra stycket UL åligger det utmätningsman att genast insända bevis till vederbörande inskrivningsdomare om utmätning av fast egendom. Vidare gäller enligt femte stycket i samma lagrum att myndighet som meddelat dom eller utslag, varigenom intecknad fordran fastställts till betalning ur fast egendom, eller hos vilken enligt 70 § KL begärts exekutiv försäljning av fast egendom skall insända bevis därom till inskrivningsdomaren. Om utmätningen upphävs eller frågan om exekutiv försäljning förfaller av annan orsak, åligger det enligt 88 § UL utmätningsmannen eller överexekutor att genast göra anmälan därom hos inskrivningsdomaren. Kommer försäljning till stånd, skall auktionsförrättaren enligt 168 § UL göra anmälan om detta hos inskrivningsdomaren. Anmälan skall ske sedan auktionen vunnit laga kraft samt köpeskillingen erlagts

och sammanträde hållits för fördelningen av denna. Därvid skall också protokoll från nämnda sammanträde samt borgenärsförteckning insändas. Bestämmelserna om anmälningsskyldighet kompletteras med föreskrifter i 38 § IF angående skyldighet för inskrivningsdomaren att göra anteckningar i fastighetsboken om innehållet i de anmälningar som kommer honom tillhanda. Vad nu sagts gäller fast egendom. Genom hänvisningar i 4 kap. 27 § NJL och 1953 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt till berörda bestämmelser i UL och IF blir dessa tillämpliga också i fråga om tomträtt.

I 23 § IF meddelas bestämmelser om inverkan av exekutiv försäljning på fordringsinteckning, varjämte föreskrivs, att anteckning därom skall, sedan till inskrivningsdomaren inkommit handling som visar köpeskillingens fördelning, införas i inteckningsprotokollet. En motsvarande regel om exekutiv försäljnings inverkan på nyttjanderättsinteckning och om anteckningsskyldighet är upptagen i 45 § andra stycket IF, till vilket lagrum hänvisas i 54, 55, 58 och 58 a §§ beträffande avkomsträtt, servitut, rätt till elektrisk kraft och återköpsrätt. I 24 § 1 mom. IF behandlas frågan om den inverkan som bl. a. expropriation eller tvångsförvärv enligt VL eller ensittarlagen utövar på fordringsinteckning i den avträdda egendomen med tillägg att, då till inskrivningsdomaren inkommit anmälan om förhållandet, anteckning skall göras i inteckningsprotokollet. Enligt 45, 54, 55, 58 och 58 a §§ skall vad i 24 § 1 mom. stadgas äga motsvarande tillämpning beträffande andra inskrivna rättigheter än panträtt, vilka på grund av egendomens avträdande skall upphöra att gälla. I 24 § 2 mom. IF meddelas bestämmelser om inverkan på fordringsinteckning av att på huvudstolen därav utfaller betalning vid fördelning av ersättning enligt VL, lagen den 19 juni 1919 (nr 426) om flottning i allmän flottled, gruvlagen, lagen den 28 maj 1886 (nr 46) angående stenkolsfyndigheter m. m., UL, ExprL eller ensittarlagen, varvid föreskrivs att, sedan fördelningen visats vara godkänd eller ha vunnit laga kraft, anteckning därom skall göras i inteckningsprotokollet. I 36 § 1 och 2 mom. IF ges särskilda bestämmelser om gemensamma inteckningar. Första momentet behandlar de gemensamt intecknade egendomarnas ansvar för sådan inteckning, när en eller flera av dem försålts exekutivt. Andra momentet, som avser det fall att beträffande viss fastighet betalning utfallit på gemensam inteckning vid fördelning av ersättning enligt ExprL, VL, lagen om flottning i allmän flottled, lagen om återköpsrätt och ensittarlagen, meddelar bestämmelser om det ansvar för inteckningen, som efter fördelningen åvilar övriga gemensamt intecknade egendomar. I samtliga fall skall anteckning om förändringen i ansvaret ske i inteckningsprotokollet.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att det i 14: 21 i 1909 års förslag fanns en generellt avfattad föreskrift om skyldighet för inskrivningsdomaren att göra anteckning i fastighetsboken angående förhållanden beträffande

vilka det åligger myndigheterna att göra anmälan. Beredningen anser emellertid att en mera preciserad bestämmelse är att föredra. På grund härav och med utgångspunkt bl. a. från att de nuvarande bestämmelserna om anteckningsskyldighet i 23, 24, 38 och 45 §§ IF bör ersättas med regler i den nya jordabalken har beredningen tagit upp vissa preciserade föreskrifter angående anteckningsskyldighet i 33: 5 andra stycket i sitt förslag.

Departementschefen. Jag har inte någon erinran mot lagberedningens förslag i denna del. Andra stycket i departementsförslaget föreskriver anteckningsskyldighet beträffande inverkan av exekutiv auktion m. m. på inteckning. I beredningens förslag avser motsvarande bestämmelser sådan åtgärds inverkan »på inskriven rättighet». I departementsförslaget har bestämmelsen begränsats till inteckning. Frågan om reglering av anteckningsskyldigheten beträffande annan inskriven rättighet torde få anstå i avbidan på reformeringen av hyres- och arrendelagstiftningen. I fråga om skyldighet att göra anteckning i fastighets- eller tomträttsboken i vissa fall som inte berörs av bestämmelserna i förevarande lagrum får jag hänvisa till vad jag tidigare anfört i samband med 1 § och till beredningens motiv i ämnet (SOU 1960: 25 s. 809—812).

22 §.

Denna paragraf motsvarar 33: 6 resp. 28: 6 i förslagen och innehåller en bestämmelse om avförande av inaktuella anteckningar ur fastighets- och tomträttsböckerna.

Lagberedningen. I gällande rätt saknas en generell bestämmelse om avförande av anteckning som uppenbarligen ej längre kan vara av betydelse på grund av ändrade förhållanden. För vissa fall finns dock motsvarigheter därtill, såsom i 16 § LF. Här kan också nämnas 5 § i 1932 års lag om upplåggande av nya fastighetsböcker för landet, enligt vilket lagrum inskrivningar som uppenbarligen saknar betydelse inte behöver föras över till ny fastighetsbok (jfr även 2 § tredje stycket i 1921 års gravationsbeviskungörelse och 2 § i 1925 års gravationsbeviskungörelse).

Departementschefen. Den av beredningen föreslagna bestämmelsen har upptagits i departementsförslaget utan någon ändring i sak. Genom bestämmelsen torde de önskemål som riksdagen uttalat i en skrivelse den 24 april 1964 (nr 144) i viss mån bli tillgodosedda. Jag vill understryka att det här bara är fråga om avförande av anteckningar och inte om inskrivningar av rättigheter.

23 §.

I denna paragraf, som motsvarar 27: 26 resp. 23: 26 i förslagen, ges en allmän hänvisning till tillämpningsföreskrifter avsedda att meddelas av Kungl. Maj:t.

BIHANG

TILL

RIKSDAGENS PROTOKOLL

ÅR 1970

FÖRSTA SAMLINGEN

SJUNDE BANDET

Kungl. Maj:ts proposition nr 20

Del B 2

20 KAP.

Lagfart

Förevarande kapitel, som motsvarar 28 kap. i lagberedningens förslag och 24 kap. i jordabalksutredningens förslag, innehåller närmare bestämmelser om inskrivning av äganderättsförvärv till fast egendom. För sådan inskrivning används, liksom i gällande rätt, benämningen lagfart.

Till kapitlet överförs mer eller mindre förändrat innehållet i 1875 års lagfartsförordning. Beredningens förslag — med vilket utredningsförslaget nästan helt överensstämmer — innehåller dock vissa betydelsefulla ändringar i förhållande till gällande rätt. Främst märks, att lagfartsskyldigheten anknyts till fångeshandlingens (köpekontraktets) upprättande och att förvärvaren är skyldig söka lagfart även om förvärvet är beroende av villkor (28: 2), att skyldigheten att övervaka lagfartspliktens fullgörande läggs på inskrivningsmyndigheten, att köpebrev ensamt inte godtas som grund för lagfartsansökan (28: 8) samt att institutet kungörelselagfart reformeras och ges ett vidsträcktare tillämpningsområde (28: 17—19).

I sakligt hänseende görs i departementsförslaget ändringar i förhållande till beredningens förslag i följande hänseenden. Lagfartstiden vid villkorade förvärv föreslås börja löpa först sedan förvärvet fullbordats (2 § andra stycket punkt 1). Inskrivningsmyndigheten åläggs inte att övervaka lagfartsskyldighetens fullgörande men får rätt att förelägga vite i syfte att framtvinga att lagfart söks (3 §). Vidare görs vissa ingrepp i beredningens förslag med anledning av den ändrade inställningen i departementsförslaget till vittneskravet vid köp, byte och gåva (7 § punkt 1 samt 8 §). Bestämmelserna om kungörelselagfart har fått undergå en betydande omarbetning (10—13 §§). Den största nyheten ligger i att muntlig förhandling — lagfartssammanträde — införs i ärenden angående lagfart, när fångeshandling inte kan företes.

Även rent redaktionellt genomförs en betydande omarbetning av kapitlets lagtext. Undantagen från den allmänna regeln om lagfartstidens beräkning, vilka i beredningens förslag återfinns i 2 § andra stycket och 3—5 §§, sammanförs i en uppräkning i fem punkter i 2 § andra stycket i departementsförslaget. På motsvarande sätt sammanförs fallen av vilandeförklaring (28: 10—15 i beredningens förslag) till ett lagrum (7 §) i departementsförslaget. Härigenom nedgår antalet paragrafer från 20 i beredningens förslag till 14 i departementsförslaget.

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 1 i beredningens förslag och 24: 1 i utredningens, innehåller en bestämmelse om skyldighet att söka lagfart på förvärv av äganderätt till fast egendom.

Gällande rätt. Sedan gammalt föreligger skyldighet att söka lagfart på äganderättsförvärv till fast egendom (1 § första stycket LF). Ett undantag gäller dock för förvärv genom bodelning. Om sålunda vid bodelning fast egendom tillskiftats make, är denne inte skyldig att söka lagfart på förvärvet annat än om egendomen förut tillhörde den andra maken (1 § tredje stycket LF). I 1 § LF finns också en bestämmelse som innebär att lagfartsplikt föreligger beträffande förvärv av fideikommissegendom.

Lagberedningen. Beredningen diskuterar inledningsvis frågan huruvida skyldigheten att söka lagfart bör bibehållas i jordabalken och erinrar därvid om att förslaget i åtskilliga hänseenden innebär en förstärkning av inskrivningens rättsverkningar. Beredningen anser inte detta förhållande utgöra tillräckligt skäl att frångå den i det allmännas intresse uppställda grundsatsen att inskrivning av äganderättsförvärv är obligatorisk. Särskilt bör beaktas, anför beredningen, att inskrivning av äganderätt utgör grundvalen för inskrivning av andra rättigheter.

Föremålet för det förvärv som lagfartsskyldigheten avser anges i såväl LF som förslagen vara fast egendom. Beredningen utvecklar vissa synpunkter på frågan vad som i detta sammanhang skall förstås med förvärv av fast egendom (se SOU 1960: 25 s. 708). Uttalandena torde innebära att beredningen inte åsyftar någon ändring i förhållande till gällande rätt. Eftersom fideikommissrätt numera allmänt karakteriseras som en på visst sätt begränsad äganderätt anses onödigt med en särskild bestämmelse om att lagfartsskyldigheten avser också den som erhållit fast egendom såsom fideikommiss.

Vidare påpekar beredningen att rättigheten och skyldigheten att söka lagfart inte helt sammanfaller vare sig enligt gällande rätt eller enligt förslaget. Sålunda kan lagfart sökas även på sådant förvärv som enligt paragrafens andra stycke undantagits från lagfartsplikt. Inte heller det förhållandet att lagfartsskyldigheten i vissa fall inträder vid en senare tidpunkt än när förvärvet sker inverkar i och för sig på rätten att söka lagfart. Denna bör i princip anses uppkomma i och med förvärvet. I detta sammanhang erinras också om den föreslagna bestämmelsen i 7 § andra stycket angående lagfart för kommande ägares räkning.

I frågan huruvida lagfartsskyldigheten förfaller, om överlåtelsen återgår eller hävs anför beredningen.

Lagfartsskyldigheten förfaller uppenbarligen, om genom dom fastslås att överlåtelsen skall återgå eller hävas. Mera tveksam är frågan om lagfarts-

skyldighet i fall då kontrahenterna träffat överenskommelse om avtalets återgång. Såsom LB framhållit i sitt år 1907 avgivna betänkande torde denna fråga få bedömas med hänsyn till omständigheterna i det särskilda fallet. Ha kontrahenterna överenskommit om återgång av ett köp, som är behäftat med en klar ogiltighetsanledning, synes det icke följdriktigt att behandla överenskommelsen som en överlåtelse från köparen till säljaren. Här bör överenskommelse om återgång kunna träffas med verkan att köparen blir befriad från att söka lagfart. Detsamma synes böra gälla om i ett fall, då frågan om förvärvets giltighet kan vara tveksam, den ena kontrahenten för undvikande av rättegång medgivit den andras krav på återgång. Om och i den mån ett hävande av avtalet kan ske utan rättegång torde ock överenskommelse därom böra tilläggas betydelse. Att å en sådan överenskommelse måste uppställas samma formella krav som i allmänhet gälla i fråga om överlåtelse ligger i sakens natur. I andra fall än de nu nämnda torde däremot en överenskommelse om återgång eller hävande icke böra medföra att lagfartsskyldigheten anses förfallen utan betraktas som en överlåtelse från köparen till säljaren.

Fastän uttrycklig bestämmelse saknas i LF anses f. n. gälla, att övergång av fast egendom från en person, som avlider, till hans dödsbo inte behöver lagfaras i andra fall än när boet överlåtit egendomen. Beredningen, som beträffande frågan om lagfartsplikt för dödsbodelägare och dödsbo återger uttalanden i motiven till 1909 års jordabalksförslag resp. motiven till lagen den 9 juni 1933 (nr 314) om boutredning och arvskifte, förklarar, att den inte funnit tillräcklig anledning att frångå den nu gällande ordningen. Eftersom den som förvärvar egendom från dödsboet ej kan få lagfart, om inte egendomen lagfarits för dödsboet, bör i sådant fall en lagfartsansökan från boets sida kunna framtvingas på samma sätt som vid andra förvärv. I enlighet härmed har beredningen föreskrivit, att dödsboet i detta fall skall vara skyldigt att söka lagfart. Bestämmelsen har avfattats på sådant sätt att det framgår att dödsbo i andra fall inte är skyldigt söka lagfart i fråga om förvärv av egendom som tillhört den avlidne. Beredningen understryker att befrielsen från lagfartsskyldighet avser bara den avlidnes efterlämnade egendom och att boet är lagfartspliktigt enligt allmänna regler, om boet på annat sätt, t. ex. genom köp, förvärvat fast egendom.

Lagfartsskyldigheten för förvärvaren avser enligt gällande rätt, säger beredningen, bara hans eget förvärv och alltså ej hans företrädares (se SOU 1960: 25 s. 711).

Slutligen påpekar beredningen att i den här aktuella paragrafen upptagits en motsvarighet till den nu gällande bestämmelsen att make, som vid bodelning tillskiftats fast egendom, är skyldig att söka lagfart på detta förvärv, bara om egendomen före delningen tillhörde andra maken. Regeln torde enligt beredningen böra tillämpas också i fall, när vid ena makens död bodelning är obehövlig, på grund av att efterlevande maken är ensam dödsbodelägare.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* uppehåller sig vid frågan om skyldighet att söka lagfart på förvärv, när parterna träffat överenskommelse om återgång av överlåtelsen. Hovrätten utgår från att förslaget om lagfartsvittnen genomförs och att överenskommelsen om återgång måste ske under samma former, som gäller för köp. Inskrivningsdomaren kommer med denna ordning att i vissa fall få meddelande såväl om att ett köp skett som att det återgått och har enligt förslaget att pröva om lagfartsskyldigheten består trots överenskommelsen om återgång. Hovrätten ifrågasätter om det är lämpligt att förlägga denna prövning till inskrivningsdomaren.

Departementschefen. I lagrummets första stycke upptas — i överensstämmelse med beredningens förslag — den grundläggande regeln om skyldighet för den som med äganderätt förvärvar fast egendom att söka lagfart på förvärvet. Från lagfartsplikten görs i andra stycket undantag för två fall. Det ena gäller dödsbos förvärv av egendom, som tillhört den döde, i annat fall än när dödsboet överlåter egendomen och det andra avser makes förvärv av egendom genom bodelning när egendomen inte förut tillhört andra maken. Inte heller i detta avseende sker någon avvikelse från beredningens förslag. Reglerna överensstämmer också med gällande rätt.

Regeln i andra stycket om undantag från lagfartsplikten är inte uttömmande. I vissa fall kan nämligen inträffa att lagfartsplikt beträffande ett förvärv visserligen i princip föreligger enligt första stycket, eftersom fångeshandling upprättats, men att skyldighet att söka lagfart på förvärvet trots detta aldrig inträder på grund av att lagfartstiden — dvs. fristen inom vilken ansökan skall inges — aldrig börjar löpa. Fallet kan illustreras med följande exempel. Såsom antytts redan i kapitlets inledning anser jag mig inte böra följa beredningens förslag att lagfartstiden vid villkorade och vissa därmed jämställda köp skall börja löpa redan vid köpekontraktets upprättande. På skäl som närmare utvecklas i motiven till 2 § föreslår jag i stället en återgång till den ordning, som gäller för närvarande och som innebär att tidpunkten för förvärvets fullbordan utgör utgångspunkt för lagfartstiden. Om nu i det särskilda fallet förvärvet aldrig fullbordas, exempelvis därför att ett erforderligt tillstånd av myndighet uteblir, kommer förvärvaren att vara fri från lagfartsskyldigheten. En likartad situation inträder, om talan väcks om återgång eller hävande av överlåtelse. Enligt 2 § andra stycket punkt 5 i departementsförslaget föranleder en sådan rättegång att lagfartstiden börjar löpa först från det domen i målet vinner laga kraft. Detta gäller dock endast om talan ogillas. Blir utgången den motsatta, är förvärvaren fri från lagfartsskyldigheten. Det förhållandet att andra stycket i förevarande paragraf sålunda inte är uttömmande innebär enligt min mening inte någon större olägenhet. För att understryka sambandet mellan regeln om lagfartsskyldigheten i 1 § och föreskrifterna om

lagfartstiden i 2 § har dock i departementsförslaget införts en hänvisning i 1 § första stycket till 2 §.

Under remissbehandlingen har beredningens uttalanden om lagfartsskyldigheten när parterna överenskommit om återgång eller hävande av avtalet uppmärksammats. Frågan synes närmast gälla hur man skall kunna skilja återgångs- och hävningsfall från fall av återförsäljning från köpare till säljare. Beredningen anför att lagfartsskyldigheten förfaller vid överenskommelse om återgång när förvärvet är behäftat med en klar ogiltighetsanledning eller i vart fall tveksamhet råder angående förvärvets giltighet. Vad angår hävning tar beredningen inte ställning till spörsmålet om hävning kan ske utan rättegång. Om detta är möjligt, menar beredningen dock att en överenskommelse om hävning bör fria från lagfartsskyldighet i samma mån som ett återgångsavtal.

Såsom jag närmare utvecklat vid 4 kap. (se s. 185) hyser jag den uppfattningen att ett avtal om överlåtelse av fast egendom i princip bör kunna hävas utan rättegång genom överenskommelse mellan parterna. Hävningsbestämmelserna i 4 kap. i departementsförslaget grundas på denna uppfattning. Om parterna överenskommit om hävning av avtalet, förfaller uppenbarligen förvärvarens lagfartsskyldighet. Frågan är nu hur detta synsätt inverkar på handläggningen av lagfartsärenden. Man har härvid att skilja det fallet att lagfart ännu inte sökts, när hävningsöverenskommelsen görs gällande inför inskrivningsmyndigheten, från det när ansökan redan hunnit inges. I det förra fallet kan myndigheten ha att bedöma om lagfartsskyldigheten består eller ej. Enligt departementsförslaget kommer saken emellertid i ett något ändrat läge genom att lagfartstiden vid villkorade köp inte börjar löpa förrän förvärvet fullbordats. Om återgången eller hävningen avser ett förvärv som inte fullbordats, uppkommer ej den antydda situationen, eftersom lagfartsskyldigheten aldrig inträder. Även när det gäller fullbordade förvärv, varpå lagfart ännu ej sökts, torde inskrivningsmyndigheten i brist på kännedom om förvärvet mera sällan behöva göra det ifrågavarande bedömandet. Uppkommer frågan, bör den enligt min mening ses på följande sätt från myndighetens synpunkt. En första förutsättning för att förvärvarens påstående om att återgång eller hävning skett skall kunna godtas bör vara att parterna är ense. Om överlåtaren bestrider förhållandet bör förvärvaren kunna fria sig från lagfartsskyldigheten endast genom att väcka talan (jfr 2 § andra stycket punkt 5). Framgår av en överenskommelse mellan parterna att förvärvet återgått på grund av viss ogiltighetsanledning och bär uppgifterna sannolikhetens prägel, bör förvärvaren vara fri från lagfartsskyldigheten, såvida inskrivningsmyndigheten inte har särskild anledning anta att det i själva verket är fråga om en ny överlåtelse från förvärvaren till överlåtaren.

Situationen blir en annan om lagfart redan sökts på förvärvet. Bered-

ningens förslag torde innebära att parterna i sådant fall inte kan direkt hos inskrivningsmyndigheten påkalla en ändring i den verkställda inskrivningen. Part är i stället hänvisad att föra talan vid domstol angående giltigheten av förvärvet. Om talan bifalles och anteckning om domen sker i fastighetsboken undanröjs verkningarna av inskrivningen av förvärvet. Är parterna ense, kan de i stället välja utvägen att överlåta fastigheten tillbaka till den ursprunglige ägaren och söka lagfart på vanligt sätt på den nya överlåtelsen. Det är emellertid då ej längre fråga om återgång eller hävning. Jag har ingående övervägt frågan om det bör öppnas möjlighet för parterna att i en eller annan form direkt hos inskrivningsmyndigheten få registrerat att återgång eller hävning skett av en fastighetsöverlåtelse. En sådan registrering skulle medföra att verkningarna av inskrivningen undanröjdes. Jag har emellertid avstått från att lägga fram förslag med en sådan lösning. Skälet är att förslaget skulle i väsentlig mån komplicera regelsystemet utan att fördelarna skulle vara av någon större praktisk betydelse. Även enligt departementsförslaget bör alltså parterna vara hänvisade till att antingen genom rättegång få inskrivningen undanröjd eller få den ersatt med en ny inskrivning genom återöverlåtelse.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 2—5 resp. 24: 2—5 i förslagen, innehåller föreskrifter angående den tid inom vilken lagfart skall sökas.

Gällande rätt. I 2 § LF ges bestämmelser om den tid inom vilken lagfartsskyldigheten skall fullgöras. Enligt huvudregeln skall lagfart sökas på landet sist på den inskrivningsdag, som infaller näst efter sex månader, och i stad inom tre månader från det fånget skedde. Någon särskild bestämmelse om lagfartstiden beträffande förvärv som är beroende av villkor finns inte meddelad i LF. Om köpekontraktet innehåller föreskrift att köpebrev skall utfärdas sedan visst villkor uppfyllts, anses emellertid i rättspraxis att tiden börjar löpa först från köpebrevets dag.

Från regeln, att utgångspunkten för lagfartstiden är den tidpunkt när fånget skedde, ges vissa undantag. Sålunda föreskrivs att för arvinge eller universell testamentstagare tiden för lagfarts sökande skall räknas, där för lottens bestämmande bodelning eller skifte erfordras, från det sådan förrättning hölls eller av skiftesman verkställt skifte blev ståndande, men i annat fall från det boupptecknings avslutades. För testamentstagare börjar tiden dock inte i något fall att löpa förrän testamentet vunnit laga kraft.

Lagberedningen. Med hänsyn till kommunikationsväsendets utveckling och eftersom tillfällena att söka inskrivning återkommer lika ofta på landet som i stad anser beredningen anledning saknas att göra skillnad mellan land och stad i fråga om lagfartstidens längd. En enhetlig tid av tre månader föreslås därför. Utgångspunkten för lagfartstiden skall enligt beredningens

förslag vara upprättandet av fångeshandlingen. Tidpunkten blir härigenom väsentligt klarare bestämd än enligt den nuvarande regeln att tiden löper från det »fånget skedde».

Rörande frågan hur lagfartstiden för villkorade överlåtelser skall räknas anför beredningen.

Enligt beredningens mening kunna vissa allmänna intressen åberopas till stöd för att lagfartstiden även i fråga om villkorliga förvärv bör räknas från fångeshandlingens upprättande. Sålunda kan med en dylik regel kontrollen över att lagfartsskyldigheten iakttages göras väsentligt mera effektiv än om tiden räknas först från villkorets uppfyllande. I förslaget har förutsatts att laga köpevittne periodvis skall till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar. På detta sätt kommer alltså inskrivningsdomaren att beträffande varje överlåtelse få kännedom om dagen för fångeshandlingens upprättande. Någon motsvarande upplysningskälla rörande den tidpunkt då ett villkor uppfyllts står däremot icke till buds. Övervakningen av lagfartspliktens fullgörande skulle icke blott bli mera effektiv utan säkerligen också kräva väsentligt mindre arbete, om i dessa fall utgångspunkten för lagfartstidens beräkning är dagen för fångeshandlingens upprättande. Samma synpunkter göra sig gällande i fråga om förvärv som äro beroende av myndighets tillstånd. Hit hör exempelvis förvärv av område av fastighet; giltigheten av sådant förvärv är enligt förslaget i regel beroende av att laga delning sökes inom sex månader från fångeshandlingens dag och, om så sker, att delning kommer till stånd på grund av denna ansökan. I dylika fall kan det vara till fördel även för förvärvaren att lagfartsansökan framtvingas, innan tiden för ansökan om delning gått till ända. Har han på grund av bristande kännedom om lagen ännu ej begärt delning, när lagfart sökes, får han nämligen i form av ett föreläggande i lagfartsärendet mottaga erinran om fristen. Om laga delning vägras, skall lagfartsansökan avslås. Den underrättelse därom som förvärvaren enligt 27 kap. 19 § skall erhålla synes ägnad att uppfordra honom till att påkalla avveckling av förhållandet till överlåtaren.

I vissa hänseenden kan det emellertid ur förvärvarens synpunkt te sig olägligt att lagfart å villkorliga och därmed likställda förvärv måste sökas, innan villkoret uppfyllts eller tillstånd erhållits. En dessförinnan gjord lagfartsansökan måste nämligen förklaras vilande, vilket medför att förvärvaren i fall då sedermera villkoret uppfylles eller tillstånd meddelas åsamkas besvär och kostnader för fullföljd av ansökan. Ifrågavarande besvär och kostnader äro emellertid ganska obetydliga. Beaktas bör också att ansökan är förenad med rättsliga fördelar för förvärvaren. Detta gäller emellertid icke i sådana fall då förvärvet efter lagfartsansökan förfaller till följd av att villkoret ej uppfylles eller tillstånd icke erhålles. Förvärvaren får här icke någon nytta av de kostnader som föranletts av ansökan. Härvid äro kostnaderna i själva inskrivningsärendet icke av någon större praktisk betydelse. Lagfartsstämpeln kan däremot uppgå till avsevärt belopp. Den olägenhet som i detta hänseende skulle vara förbunden med lagfartsplikt för villkorliga och därmed likställda förvärv kan emellertid avlägsnas genom att restitution av erlagd lagfartsstämpel medgives i fall varom nu är fråga.

Beredningen konstaterar avslutningsvis att övervägande skäl talar för att det förhållandet, att ett förvärv är beroende av villkor, myndighets till-

stånd eller annan omständighet, i princip inte bör inverka på tidpunkten för lagfartspliktens inträde. En bestämmelse av denna innebörd föreslås i 2 § andra stycket.

När ett dödsbo enligt 1 § andra stycket i förslaget är skyldigt att söka lagfart, kan lagfartstiden uppenbarligen inte räknas från tidigare tidpunkt än överlåtelsen. Eftersom inregistrerad boupptecknings skall anses som fångeshandling för dödsbo, kan dödsboet dock inte söka lagfart förrän boupptecknings inregistrerats. Beredningen har upptagit en bestämmelse härom i 2 § första stycket.

Beträffande lagfartstiden för arvinge eller universell testamentstagare, när bodelning eller skifte erfordras för lottens bestämmande, erinrar beredningen att bodelnings- eller arvskifteshandlingen utgör fångeshandling. Enligt huvudregeln i 2 § skall lagfartstiden räknas från denna handlings upprättande. En avvikande regel anses emellertid erforderlig för de fall när delningen verkställts av skiftesman. Beredningens förslag till regel härom upptas i 5 § första stycket.

Beredningen behandlar därefter den situationen, att det finns endast en delägare i dödsbo och föreslår som huvudregel att lagfartstiden då skall räknas från det boupptecknings registrerades. För sådana fall då boet står under förvaltning av boutredningsman eller testamentsexekutor eller avträtts till konkurs erfordras dock enligt beredningens mening en särregel. Lagfartsskyldighet för delägaren bör inträda endast om förvaltningen avslutas utan att fastigheten blivit såld. I enlighet härmed föreslår beredningen, att lagfartstiden skall börja löpa från det fastigheten blivit utgiven till delägaren. Även om ett dödsbo ursprungligen bestått av flera delägare är arvskifte i teknisk mening — på grund av testamentes lagakraftvinnande, dödsfall e. d. — ej alltid nödvändigt för boets avveckling. Om den situationen att boet kommer att bestå av bara en delägare inträder innan boupptecknings registrerats, bör lagfartstiden enligt beredningens mening — liksom i det fall att redan från början bara en delägare funnits — räknas från boupptecknings registrering. Däremot erfordras en särregel för sådana fall när boet vid denna tidpunkt ännu består av flera delägare. Regeln anses böra innebära, att lagfartstiden börjar löpa i och med inträdet av det faktum som medfört, att vederbörande blivit ensam delägare.

De nu ifrågavarande reglerna utgör 3 § andra stycket i beredningens förslag.

Lagfartstiden för universella testamentstagares förvärv kräver enligt lagberedningens mening inte någon särreglering. Beträffande legatarie måste emellertid hänsyn tas till det förhållandet att den egendom legatet avser kan komma att tas i anspråk för betalning av den dödes gäld även efter det att testamentet blivit ståndande. Lagfartsskyldigheten bör därför inte såsom f. n. anknytas till att testamentet blir ståndande utan till att legatet utgetts, under förutsättning att testamentet då vunnit laga kraft och boupptecknings inregistrerats. Beredningens förslag tas upp i 3 § tredje stycket.

Beredningen anser att särskilda bestämmelser om utgångspunkten för lagfartstiden är nödvändiga också beträffande tvångsförvärv och vissa därmed jämförbara förvärv. I fråga om samtliga här avsedda förvärv, anses den principen böra tillämpas, att lagfartsskyldigheten ej inträder förrän förvärvarens rätt blivit definitiv. Vad angår förvärv på exekutiv auktion torde lagfartstiden i överensstämmelse med denna princip — liksom enligt gällande rätt — börja löpa inte från auktionen utan först från köpebrevets utfärdande. Eftersom auktionsprotokollet kan betraktas som en villkorlig fångeshandling, skulle emellertid av 2 § i beredningens förslag följa att tiden löpte från auktionen. Beredningen har därför uttryckligen föreskrivit att lagfartstiden beträffande exekutivt förvärv skall räknas från köpebrevets utfärdande.

I fråga om expropriation eller annat sådant tvångsförvärv samt förköp och återköp har beredningen i lagtexten använt uttrycket »inlösens fullbordan» för att beteckna lagfartstidens utgångspunkt. Beträffande beredningens närmare utveckling av innebörden av denna regel kan hänvisas till betänkandet (se SOU 1960: 25 s. 718).

Såsom tidigare nämnts innehåller 2 § LF en bestämmelse att, om arvskifte verkställts av skiftesman, lagfartstiden skall räknas först från det skiftet blivit ståndande. I motiven till denna bestämmelse uttalas att samma regel bör tillämpas i fråga om bodelning, som förrättats av skiftesman. Beredningen finner lämpligt att utvidga bestämmelsen till att omfatta andra liknande fall då förvärv sker genom förrättning, beträffande vilken föreskrivits viss klandertid. Såsom exempel på andra sådana förrättningar nämner beredningen skifte av handelsbolag (36 § lagen den 28 juni 1895 (nr 64) om handelsbolag och enkla bolag), aktiebolag (164 § tredje stycket lagen den 14 september 1944 (nr 705) om aktiebolag) eller ekonomisk förening (88 § tredje stycket lagen om ekonomiska föreningar). Beredningens förslag i denna del upptas i 5 § första stycket.

Beträffande 5 § andra stycket i förslaget påpekas, att det synes skäligt att, om — före utgången av den för överlåtelse annars gällande lagfartstiden — talan väcks angående återgång eller hävande av överlåtelsen, lagfartsskyldigheten suspenderas, tills det visat sig att förvärvet kommer att bestå.

Remissyttrandena. Beredningens förslag att lagfartsskyldigheten skall inträda oberoende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet har mött kritik från flera håll. *Advokatsamfundet* erinrar om att det mycket ofta förflyter mer än tre månader mellan köpekontraktets dag och dagen för köpebrevets utfärdande och att tillträde till fastigheten som regel inte sker innan köpebrev utfärdats. I alla dessa fall skulle alltså, anför samfundet, köparen tvingas att söka lagfart och betala stämpel för ett fång, som inte fullbordats och som ännu ej lett till tillträde av fastigheten. Hans ansökan skulle inte kunna beviljas omedelbart utan måste förklaras vilande. Den lagfartssökande skulle alltså nödgas vända sig till inskrivningsdoma-

ren två gånger. Skulle köpet inte bli fullbordat, måste sökanden ansöka om restitution av lagfartsstämpeln. Enligt samfundets mening råder det inte något tvivel om att de föreslagna reglerna i många fall skulle komplicera hela lagfartsförfarandet. Liknande synpunkter framförs av *Svea hovrätt*, *bankföreningen* och *industriförbundet*. Även *den nuvarande lagberedningen* avstyrker förslaget. Hovrätten påpekar att anknytningen av lagfartsskyldighetens inträde till den tidpunkt då fångeshandlingen upprättas kan skapa oklarhet när det gäller fångeshandlingar, som upprättats utan att något förvärv kommit till stånd. Såsom exempel nämns försäljning av kronojord under förutsättning av Kungl. Maj:ts godkännande.

Lantmäteristyrelsen uppehåller sig vid förvärv av område av fastighet. Enligt 4 kap. är sådant förvärv för sin giltighet beroende av att fastighetsbildning i överensstämmelse med förvärvet kommer till stånd. Erfarenheten från fastighetsbildningsverksamheten sägs visa att köpeavtal som ingåtts före avstyckningsförrättning mycket ofta inte kan läggas till grund för fastighetsbildning på grund av bristande anknytning till fastighetsindelningen eller till materiella villkor för fastighetsbildning. I sådana fall brukar köpeavtalet vanligen makuleras och antingen nytt avtal upprättas eller överlåtelsen uppskjutas tills fastighetsbildningen fullbordats. Mot bakgrund härav ter det sig enligt styrelsens mening opraktiskt och ägnat att vålla onödigt besvär både för allmänheten och för inskrivningsavdelningarna att framtvinga lagfartsansökan redan på köpekontraktet.

Departementschefen. I förevarande lagrum tas bestämmelser upp om den frist inom vilken lagfart skall sökas. Jag delar beredningens åsikt att det inte längre finns skäl att ha annan lagfartstid på landet än i stad. En enhetlig lagfartstid bör alltså gälla, och den bör bestämmas till tre månader såsom f. n. gäller i stad.

Beredningen föreslår att lagfartstiden skall räknas från den tidpunkt då fångeshandlingen blivit upprättad. Detta innebär en viss avvikelse från gällande rätt, eftersom i 2 § LF stadgas att lagfart skall sökas inom viss tid »sedan fånget skedde». Genom beredningens förslag får man utan tvivel en klarare utgångspunkt för lagfartstiden än som följer av stadgandet i LF. Såsom påpekats under remissbehandlingen uppstår i stället problemet att skilja sådana fall, när en fångeshandling visserligen upprättats men något förvärv likväl ännu inte kommit till stånd — exempelvis därför att godkännande måste inhämtas av säljaren själv — från de fall, när ett förvärv skett även om det är beroende av villkor eller dylikt. I princip går en klar gräns mellan fallen, men i praktiken ter de sig nog ofta så likartade att den olika behandlingen från lagfartssynpunkt kan verka förvirrande.

Eftersom frågan är beroende av om lagfartsskyldighet skall föreligga för de villkorade förvärven tar jag först upp detta spörsmål till behandling. Beredningens förslag innebär — med avvikelse från rådande ordning — att

förvärvaren skall vara skyldig att söka lagfart trots att hans förvärv är beroende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet (28: 2 andra stycket). Som huvudsakligt skäl för denna förändring åberopar beredningen att kontrollen av att lagfartsskyldigheten iakttas härigenom kan göras väsentligt mera effektiv (se SOU 1960: 25 s. 712). Detta sammanhänger med den skyldighet att rapportera fastighetsöverlåtelser till inskrivningsmyndigheten, som enligt förslaget skall åvila laga köpevittnena. Dessa förutsätts rapportera också de villkorade förvärven. Däremot får inskrivningsmyndigheten inte något motsvarande meddelande, när förvärv fullbordats. Genom att institutet laga köpevittne inte får någon motsvarighet i departementsförslaget, bortfaller emellertid ifrågavarande argument helt. Beredningen har också anfört att den föreslagna ordningen skulle ha sin betydelse i fråga om sådana förvärv som för sin giltighet är beroende av att fastighetsbildning söks inom viss tid. Genom att lagfartsansökan framtvingas, innan tiden för ansökan om förrättning gått till ända, skulle lagfartssökanden få en påminnelse om att begära förrättning i tid. Såsom lantmäteristyrelsen utvecklat är det emellertid också förenat med betydande nackdelar att framtvinga en lagfartsansökan beträffande arealförvärv innan fastighetsbildning skett. Förvärven är sällan ägnade att oförändrade ligga till grund för delningen. Med hänsyn härtill anser jag att vad beredningen i detta avseende anfört inte bör tillmätas någon avgörande betydelse.

Utöver vad beredningen sålunda anfört till stöd för den föreslagna skärpningen av lagfartsplikten kan följande mera allmänna synpunkter åberopas. För att inskrivningsväsendet skall fungera på bästa sätt är det av största betydelse att fastighetsbokens uppgifter i så stor omfattning som möjligt överensstämmer med det rådande rättsläget. En eftersläpning i införingen av nya förvärv strider mot denna grundläggande princip och leder till att tilliten till inskrivningsförfarandet rubbas. Förslaget att de villkorade förvärven skall lagfaras utan hinder av att de ej är fullbordade utgör otvivelaktigt ett konsekvent fullföljande av denna princip. Värdet av detta argument måste emellertid vägas mot nackdelarna med den föreslagna ordningen. Jag vill i denna del framhålla följande.

Det är ingen överdrift att påstå att fastighetsöverlåtelser, med bortseende från de familjerättsliga förvärven, till en början regelmässigt är för sin giltighet beroende av villkor. Man torde också kunna utgå från att den tid som normalt förflyter från det köpeavtalet ingås tills det blir definitivt väsentligt överstiger tre månader. Med beredningens förslag innebär detta att det normala skulle vara att lagfartssökandet fick ske i två omgångar. Lagfartsansökan på det ännu ej fullbordade förvärvet skulle ju endast föranleda ett beslut om vilandeförklaring, som kräver fullföljd vid ett senare tillfälle. Detta skulle otvivelaktigt innebära en väsentligt ökad belastning på fastighetsomsättningen och, vilket inte är minst betydelsefullt, för inskriv-

ningsmyndigheterna. Nackdelarna med en sådan ordning skulle vara särskilt framträdande i de säkerligen mycket vanliga fall, när förvärvet av någon anledning ej alls blir fullbordat eller inte på sätt som avsetts från början. Enligt min mening är det också principiellt mindre tilltalande att utkräva lagfartsskyldigheten innan förvärvaren kan få full lagfart. Häremot har visserligen anförts, att denna situation under alla förhållanden kan inträda som följd av annat lagfartshinder, exempelvis den omständigheten att fångesmannen ej vunnit lagfart. Denna invändning är dock inte träffande. I förevarande fall är det ju förvärvarens eget fång, som ännu ej vunnit sådan grad av orubblighet att lagfart kan meddelas. Enligt min mening har de skäl som sålunda kan åberopas mot den av beredningen föreslagna ordningen sådan tyngd att de klart väger upp den vinst som ordningen skulle ge. Jag föreslår därför att lagfartsskyldighet inte skall inträda i fråga om villkorade och därmed jämställda förvärv, förrän förvärvet fullbordats. Härigenom tillgodoses också de önskemål som framkommit under remissbehandlingen.

Med utgångspunkt från denna inställning till lagfartsskyldigheten beträffande villkorade förvärv möter det inte något hinder att som en huvudregel låta lagfartstiden börja löpa från den tidpunkt när fångeshandlingen upprättas. Från denna regel kommer att gälla ett undantag för villkorade och därmed jämställda förvärv. Lagfartstiden för dessa kommer att börja löpa först från det förvärvet fullbordas.

I lagberedningens och jordabalksutredningens förslag återfinns de erforderliga undantagen från huvudregeln om lagfartstiden i 3—5 §§. I syfte att uppnå större överskådlighet har jag emellertid i departementsförslaget sammanfört undantagen till en uppräkning i fem punkter i andra stycket i förevarande lagrum. Som en första punkt förekommer regeln att lagfartstiden beträffande förvärv, som beror av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, räknas från det förvärvet fullbordades. Vissa ytterligare sakliga ändringar blir nödvändiga som följd av denna regel. Sålunda följer redan av denna punkt att lagfartstiden beträffande förvärv på exekutiv auktion börjar löpa först från köpebrevets utfärdande. I fråga om expropriation eller annat sådant tvångsförvärv samt förvärv genom bodelning, arvskifte eller annan sådan förrättning, för vilken stadgats viss klandertid innan den blir definitiv, fordras ej heller någon särreglering. Någon motsvarighet till 28: 4 och 28: 5 första stycket i beredningens förslag är således inte erforderlig i departementsförslaget.

I övrigt överensstämmer lagrummet i departementsförslaget i sakligt hänseende med motsvarande paragrafer i förslagen.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 6 resp. 24: 6 i förslagen, ger inskrivningsmyndigheten befogenhet att förelägga vite för lagfartsskyldighetens fullgörande.

Gällande rätt. I 3 § LF stadgas att, om lagfart ej söks inom föreskriven tid, rätten äger på framställning av allmänne åklagaren eller av den, vars rätt är beroende av att lagfart söks, förelägga förvärvaren vid vite att fullgöra sitt åliggande.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att erfarenheten visat, att systemet med i första hand allmän åklagare som övervakare av att lagfartsplikten iakttas inte är tillfredsställande. En mera ändamålsenlig ordning skulle vara att lägga tillsynen på inskrivningsdomaren och låta denne få befogenhet att ex officio förelägga vite (jfr 20 kap. 9 § ÄB). En förutsättning för att kontrollen skall bli effektiv är emellertid att lagfartspliktiga förvärv i största möjliga utsträckning kommer till inskrivningsdomarens kännedom. Härom yttrar beredningen vidare.

Såsom tidigare nämnts utgår beredningen från att för laga köpevittne kommer att stadgas skyldighet att till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar. När överlåtelse sker genom statlig myndighet, i vilket fall laga köpevittne ej erfordras, bör motsvarande underrättelseskyldighet ankomma på myndigheten. Om de förvärv som avses i 4 § får inskrivningsdomaren vetskap genom anmälan från annan myndighet. Upplysning om att lagfartsplikt inträtt på grund av boupptecknings registrering kan inhämtas från de vid rätten registrerade bouppteckningarna, bortsett från sådant fall då registrering sker vid annat forum än fastighetsforum. Även mantalsskrivningen kan anlitas som upplysningskälla beträffande fastighetsförvärv. Det synes kunna ifrågasättas att ålägga lokal skattemyndighet viss underrättelseskyldighet i förhållande till inskrivningsdomare. Skulle detta anses lämpligt, kunna erforderliga föreskrifter utfärdas i administrativ ordning.

I fortsättningen påpekar beredningen att fråga om lagfartsföreläggande skall handläggas i den ordning som är föreskriven beträffande inskrivningsärenden. Ett föreläggande sägs vara att betrakta som inledning av ett förfarande angående ansökan om lagfart. Med hänsyn härtill torde enligt allmänna processuella regler fullföljdsrätt inte föreligga mot föreläggandet utan först mot beslut varigenom detta tillämpats (jfr 49 kap. 8 § tredje stycket RB). Enligt 27: 4 skall utdömande av förelagt vite ankomma på inskrivningsdomaren.

Lagfartsföreläggande kan enligt beredningen inte komma i fråga sedan genom dom avgjorts att förvärvet är ogiltigt eller ej må göras gällande. Att överenskommelse om hävning eller återgång i vissa fall bör äga samma verkan anses framgå av vad som anförts vid 1 § i förevarande kapitel. Föreläggande bör över huvud inte meddelas, om det är uppenbart att ansökan om lagfart skulle komma att omedelbart avslås.

Beredningen behandlar också vissa spörsmål, vilka aktualiserats i rättspraxis i samband med lagfartsföreläggande. I denna del må hänvisas till beredningens betänkande (SOU 1960: 25 s. 721).

Remissyttrandena. *Häradshövdingeföreningen* finner det välbetänkt, att tillsynen över lagfartspliktens fullgörande läggs på inskrivningsdomaren. En förutsättning för att inskrivningsdomaren skall kunna utöva en effektiv övervakning är emellertid, enligt föreningen, att han erhåller underrättelse om samtliga fastighetsförvärv. Föreningen anför vidare.

Liksom beredningen utgår föreningen från att för laga köpevittnen stadgas skyldighet att inom viss kortare tid till inskrivningsdomaren insända förteckning över bevittnade överlåtelsehandlingar och att motsvarande skyldighet stadgas för statlig myndighet, genom vilken överlåtelse sker. Frågan om hur underrättelse om andra förvärv skola meddelas inskrivningsdomaren är svårare att lösa och bör möjligen göras till föremål för närmare undersökning. I sådant sammanhang bör kanske också övervägas att föreskriva en ekonomisk påföljd av dröjsmål med lagfartspliktens fullgörande för att därigenom minska antalet fall då föreläggande skall behöva tillgripas. Enligt föreningens mening bör det icke åläggas inskrivningsdomaren att själv göra efterforskningar utanför domstolens kansli.

Svea hovrätt anser att tillsynen över lagfartsskyldighetens fullgörande kan läggas på inskrivningsdomaren även om systemet med lagfartsvittnen ej genomförs. Denne skulle i så fall i stället kunna erhålla underrättelse bl. a. från de lokala skattemyndigheterna. Om detta system förenas med en ekonomisk påföljd för den som inte sökt lagfart inom föreskriven tid kommer det enligt hovrättens mening troligen att bli effektivt. *Domstolskommittén* ställer sig mera kritisk och uttalar att inskrivningsdomaren enligt förslaget åläggs att tillgodose ett intresse av huvudsakligen fiskalisk natur, vilken arbetsuppgift knappast är väl förenlig med de allmänna domstolarnas uppgifter i det moderna samhället. Övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande bör enligt kommitténs mening under inga omständigheter utformas som en inskrivningsdomaren åvilande plikt. Praktiska skäl sägs dock tala för att inskrivningsdomaren bör kunna genom vite tillhålla den lagfartspliktige, som visat försumlighet, att fullgöra sitt åliggande.

Departementschefen. Såsom förut framhållits bygger jordabalksförslagets regelsystem på att förvärv av fast egendom i största utsträckning blir registrerade i fastighetsboken. Det är grundläggande för tilliten till denna att lagfart söks i anledning av fastighetsförvärv och att lagfarandet sker i nära anslutning till tidpunkten för förvärvet. Annars kommer fastighetsboken att ge en missvisande bild av äganderättsförhållandena rörande den fasta egendomen till nackdel för såväl det allmänna som den enskilde. Dessa synpunkter motiverar i och för sig att lagfarandet görs till en skyldighet för fastighetsförvärvaren och att former tillskapas för övervakning av att denna skyldighet fullgörs.

I sammanhanget är emellertid av stor betydelse att fastighetsägaren har ett eget intresse av att söka lagfart. Lagfarten innebär nämligen att fastig-

hetsägarens ställning förbättras i väsentliga hänseenden. Från praktisk synpunkt ligger lagfartens största betydelse för fastighetsägaren otvivelaktigt däri att han kan få inteckning beviljad i fastigheten. Av betydande värde för fastighetsägaren är också att lagfarandet skapar företräde för förvärvet framför andra konkurrerande förvärv. Till detta kommer att jordabalksförslagets regler om hävd och godtrosförvärv blir tillämpliga endast om inskrivning skett. Det finns alltså redan nu en stark drivkraft på fastighetsägaren — och kommer att finnas i än högre grad om jordabalksförslaget genomförs — att i eget intresse söka lagfart.

För närvarande finns, såsom redan nämnts, skyldighet att söka lagfart föreskriven i LF, och åklagaren har till uppgift att övervaka att denna skyldighet fullgörs. Det är ett allmänt känt förhållande att denna övervakning inte har någon nämnvärd betydelse för lagfartsskyldighetens fullgörande. Man torde mot bakgrunden härav kunna utgå från att det i dagens läge väsentligen är fastighetsägarens eget intresse av att få lagfart som driver honom till att söka lagfart.

I jordabalksförslagen redovisas inte någon utredning angående den omfattning i vilken fastighetsägare försummar att söka lagfart eller söker lagfart för sent. Lagberedningen torde emellertid ha utgått från att läget inte kan anses tillfredsställande och att alltså fastighetsägarens eget intresse av att vinna lagfart inte utgör en tillräcklig drivfjäder för att förmå honom att lagfara sitt förvärv. I syfte att komma tillrätta med detta problem tänker sig beredningen att göra övervakningen mera effektiv genom att dels flytta detta åliggande från åklagaren till inskrivningsdomaren, dels förse denne med material som grundval för övervakningen genom att ålägga laga köpevittnena att rapportera fastighetsöverlåtelserna till inskrivningsdomaren. Jordabalksutredningen har till och med velat betrakta laga köpevittnena uteslutande som ett led i övervakningen av lagfartsskyldighetens fullgörande.

Genom att institutet laga köpevittne (lagfartsvittne) inte ges någon motsvarighet i departementsförslaget måste spörsmålet om övervakningen beträffande lagfartsskyldigheten prövas på nytt. Jag har inte funnit tillräckliga skäl att söka införskaffa någon utredning i vilken utsträckning lagfartsskyldigheten försummas. Jag hyser dock den uppfattningen att problemet inte har sådan betydelse, att det motiverar några mera långtgående anordningar. Denna uppfattning utgör för övrigt, såsom framgår av vad jag anfört i anslutning till 4 kap., ett viktigt skäl till att jag tagit avstånd från institutet laga köpevittne.

En speciell väg att påverka fastighetsförvärvare att i tid söka lagfart har på senare tid diskuterats. Jag syftar på stämpelskatteutredningens (SOU 1961:37) förslag att stämpelskatten skulle utgå med förhöjt belopp vid dröjsmål med lagfartsansökan. I avvaktan på resultatet av den prövning som förslaget om laga köpevittnen skulle komma att undergå medtogs inte

förhöjningsregeln i 1964 års stämpelskatteförordning. Utmönstringen av institutet laga köpevittne torde böra medföra att stämpelskatteutredningens förslag tas upp till förnyad prövning.

När det gäller att öva direkt kontroll över lagfartsskyldighetens fullgörande ligger den väsentliga svårigheten i att som grundval för kontrollen införskaffa utredning om de fastighetsförvärv, som äger rum. En möjlighet att lösa detta problem kan måhända bestå i att i en eller annan form utnyttja den utredning angående äganderätten till fast egendom, som finns hos lokal skattemyndighet eller taxeringsnämnd.

Enligt min mening kan inte anses nödvändigt att redan i detta sammanhang ta ställning till frågan om några särskilda anordningar behöver vidtas för att skärpa efterlevnaden av skyldigheten att söka lagfart samt om i så fall skärpningen bör ske i form av en direkt övervakning. Sådana anordningar bör inte införas annat än om det blir klart visat att lagfartsskyldigheten försummas i besvärande utsträckning. Jag är för övrigt inte övertygad om att en övervakning — om en sådan lösning anses ofrånkomlig — bör anförtros inskrivningsmyndigheten.

Under hänvisning till det anförda är jag inte beredd att nu framlägga förslag om att inskrivningsmyndigheten skall vaka över lagfartsskyldighetens fullgörande. Inskrivningsmyndigheten bör dock ha befogenhet att genom vitesföreläggande förmå fastighetsförvärvare att fullgöra sin lagfartsskyldighet. Ett ingripande med vitesföreläggande kan vara motiverat, när inskrivningsmyndigheten genom påpekande från någon som har intresse av att lagfart söks eller på annat sätt får kännedom om att lagfartsskyldigheten blivit åsidosatt. En bestämmelse om rätt för inskrivningsmyndigheten att i denna situation förelägga vite har tagits upp i förevarande paragraf. Att inskrivningsmyndigheten också har befogenhet att utdöma vitet framgår av 19: 4.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 7 i lagberedningens förslag och 24: 7 i utredningens, innehåller bestämmelser om rätt i vissa fall att söka lagfart för annans räkning.

Lagberedningen. Beredningen påpekar inledningsvis, att den som förvärvat fast egendom av någon som själv ännu inte sökt lagfart har intresse av att sådan ansökan kommer till stånd eftersom ansökan om lagfart i regel ej får bifallas, innan fångesmannen erhållit lagfart. Ett lagfarande av säljarens eget fång torde enligt beredningen inte kunna framtvingas av köparen annat än genom talan mot säljaren. Denna utväg har emellertid inte något egentligt praktiskt värde. Enligt beredningens mening kan förvärvarens intresse tillgodoses på ett väsentligt bättre sätt, om förvärvaren får rätt att söka lagfart också på fångesmannens förvärv. Beredningen yttrar i fortsättningen.

Införandet av en sådan befogenhet för förvärvaren synes ej heller kunna innebära någon nämnvärd olägenhet för fångesmannen. Beredningen har därför stannat för en sådan lösning av frågan. Förvärvarens rätt att söka lagfart å fångesmannens förvärv synes icke böra inträda, innan lagfartstiden för fångesmannen börjat löpa. Bortsett från de fall då förvärvaren gentemot fångesmannen åtagit sig att svara för lagfarandet av dennes förvärv bör fångesmannen uppenbarligen vara skyldig att ersätta förvärvarens kostnader i ärendet. Uttryckligt stadgande härom har emellertid ansetts obehövligt. För att förvärvaren skall kunna söka lagfart å fångesmannens förvärv måste dennes fångeshandling vara tillgänglig för honom. Stundom behöva även andra handlingar företes, t. ex. fullmakter. Med hänsyn härtill skall det enligt förslaget åligga fångesmannen att tillhandahålla de av honom innehavda handlingar som för ändamålet erfordras. Fullgör ej fångesmannen frivilligt denna förpliktelse, kan förvärvaren i särskild rättegång föra talan om åläggande för fångesmannen att tillhandahålla handlingarna. Skälen för att en förvärvare bör äga rätt att söka lagfart å fångesmannens förvärv torde även äga giltighet i fråga om förvärv som ligger längre tillbaka i fångeskedjan. De föreslagna bestämmelserna ha i enlighet därmed gjorts tillämpliga i fråga om envar av förvärvarens företrädare i äganderätten, vilken icke sökt lagfart. Däremot har beredningen icke ansett tillräckliga skäl föreligga att tillerkänna den till vilken begränsad sakrätt utfästs eller upplåtits en motsvarande befogenhet.

Till grund för de föreslagna bestämmelserna i 7 § andra stycket för beredningen ett resonemang av följande innehåll. Genom förordnande i testamente eller annan rättshandling kan frågan vem fast egendom skall tillfalla tills vidare ha lämnats öppen. Om så skett kan det uppkomma behov att lagfara eller inteckna egendomen för blivande ägares räkning. Beredningen erinrar i sammanhanget om att rätten kan ge tillstånd till inteckning eller försäljning av egendomen. De fall då lagfart är behövlig torde visserligen vara ganska sällsynta, men beredningen anser ändå att det är lämpligt att förevarande spörsmål uttryckligen regleras, när nu LF i sin helhet skall ersättas av nya bestämmelser. Av den föreslagna bestämmelsens utformning framgår att någon lagfartsskyldighet inte skall föreligga. Har lagfart meddelats för en inte namngiven blivande ägare, uppkommer vidare frågan om ny lagfart bör krävas, sedan ägaren blivit bestämd. Enligt beredningens mening är en ny lagfart inte erforderlig utan det är tillräckligt med en anteckning i fastighetsboken vem lagfarten avser.

Remissyttrandena. *Advokatsamfundet* anser att i lagtexten bör anges att fångesmannen är skyldig att ersätta förvärvarens kostnader i lagfartsärendet, bortsett från de fall då förvärvaren gentemot fångesmannen åtagit sig att svara för lagfarandet av dennes förvärv.

Departementschefen. Spörsmålet huruvida en fastighetsägare har rätt att söka lagfart på företrädares fång, om dessa försummat att lagfara sina förvärv, kan f. n. vara föremål för tvekan. I doktrinen har uttalats att en ny

ägare har sådan befogenhet (Undén, LF s. 50), medan beredningen bestritt förekomsten av en sådan. Oavsett huru härmed förhåller sig synes det vara motiverat att i den nya balken uttryckligen tillerkänna en fastighetsägare rätt att söka lagfart på fångesmannens och tidigare ägares fång. Mot den bestämmelse i ämnet som upptagits i första stycket av beredningens förslag har jag därför inte något att erinra. Advokatsamfundets begäran att bestämmelsen skall kompletteras med en bestämmelse, att fångesmannen i princip skall ersätta förvärvaren dennes kostnader i lagfartsärendet, torde inte böra föranleda någon åtgärd. Närmast torde det vara stämpelskatten, som samfundet åsyftar. Enligt gällande regler (32 § stämpelskatteförordningen) blir förvärvaren emellertid aldrig ansvarig gentemot statsverket beträffande den stämpelskatt som skall utgå i anledning av fångesmannens förvärv. Statsverket har att vända sig till fångesmannen eller den från vilken han i sin tur förvärvat fastigheten. Den omständigheten att förvärvaren formellt är att betrakta som sökande i lagfartsärendet, behöver enligt min mening inte föranleda en sådan ändring av gällande regler att han påläggs ett dylikt ansvar. Om förvärvaren över huvud skall vara skyldig att lösa expedition i ärendet eller om denna skall utlämnas till den som erlägger stämpelskatten, är en fråga som får övervägas i samband med utarbetandet av tillämpningsföreskrifterna.

Beredningens förslag i fråga om bl. a. vissa typer av testamentariska förvärv har utan saklig ändring upptagits i andra stycket.

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 8 resp. 24: 8 i förslagen, innehåller vissa föreskrifter angående de handlingar som skall inges vid sökande av lagfart.

Gällande rätt. Den som söker lagfart skall enligt 4 § LF uppvisa sin fångeshandling för inskrivningsdomaren. Denne har att i akten ta in handlingen eller den del därav, som angår fånget och villkoren därför. Vidare föreskrivs bl. a. att, om lagfart söks för dödsbo med avseende på egendom, som tillhört den döde, inregistrerad boupptecknin g efter honom skall uppvisas, samt att, om ett fång skall lagfaras hos flera inskrivningsdomare, avskrift av fångeshandlingen, som bestyrkts av en av dem, må uppvisas hos de övriga.

Lagberedningen. I överensstämmelse med vad som redan nu måste anses gälla har beredningen i förevarande paragraf angett, att fångeshandlingen skall företes i huvudskrift. Därjämte har föreskrivits att sökanden också skall inge övriga handlingar, som är erforderliga till styrkande av förvärvet. Som exempel på här avsedda handlingar nämner beredningen fullmakter, registreringsbevis och, när lagfart söks på grund av arvskifteshandling, registrerad boupptecknin g.

Har fångeshandlingen förstörts eller förkommit, torde saken ofta kunna ordnas genom att fångesmannen utfärdar en ny handling. I fall då fångesmannen inte är villig att göra detta kan det enligt beredningen vara lämpligt att medge förvärvaren att söka lagfart omedelbart på grund av dom, varigenom blivit fastställt att förvärvet i fråga ägt rum. I paragrafen har därför tagits upp en bestämmelse, enligt vilken sådan dom skall gälla såsom fångeshandling.

I övrigt torde den föreslagna paragrafen enligt beredningens mening inte innebära några ändringar i sakligt hänseende.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* ifrågasätter om det inte kunde vara lämpligt att i enlighet med nuvarande praxis i vissa fall godta avskrift av fångeshandling i lagfartsärende. Hovrätten syftar i första hand på domstols avskrift av inregistrerad boupptecknin och avskrift av länsstyrelses köpebrev.

Departementschefen. I förevarande lagrum tas föreskrifter upp angående de handlingar, som skall ges in vid sökande av lagfart. Den fråga som i sammanhanget tilldrar sig största intresset är vad som skall krävas av sökanden i det fallet att särskilt köpebrev utfärdats vid sidan av den handling på vilken förvärvet grundas, dvs. köpekontraktet. I 4 § LF anges att sökanden skall förete fångeshandlingen för inskrivningsdomaren. I praxis har denna regel tolkats på det sättet att lagfart som regel kan sökas enbart på köpebrevet. Köpekontraktet behöver företes endast om i köpebrevet görs hänvisning till kontraktet.

Lagberedningen har i stället valt den lösningen att köpekontraktet alltid skall inges. Uttrycket fångeshandling i 28: 8 avser enligt 28: 2 den handling på vilken förvärvet grundas, dvs. köpekontraktet. Denna lösning kan te sig naturlig, när man som beredningen föreslår anknyter lagfartsskyldigheten till köpekontraktets upprättande. Samtidigt bör dock understrykas att den f. n. tillämpade ordningen innebär betydande fördelar framför allt från parternas synpunkt. Kontraktsvillkor som saknar intresse från de synpunkter som uppbär lagfartsväsendet och som kanske är affärshemligheter, kan tas in i kontraktet utan att parterna sedermera riskerar att saken bringas till offentlig kännedom i lagfartsärendet. Indirekt innebär detta en fördel också för inskrivningsmyndigheterna. Inskrivningsmyndigheten undgår härigenom att ta befattning med förhållanden, som saknar betydelse från lagfartssynpunkt, och inskrivningsakterna belastas inte med onödiga handlingar.

Till det sagda bör också fogas den kommentaren att det under alla förhållanden kan vara svårt för inskrivningsmyndigheten att tillse att föreskriften om fångeshandlingens ingivande verkligen efterlevs. Om nämligen köpebrevet uppfyller de krav som ställs på en laga fångeshandling och parterna dessutom förnekar att annan förvärvshandling upprättats, torde inskriv-

ningsmyndigheten inte kunna underlåta att meddela lagfart på köpebrevet. Man kan således inte uppnå full säkerhet för att det verkliga förvärvet blir registrerat i fastighetsboken.

Sistnämnda synpunkt får särskild tyngd som följd av att enligt 4 kap. samma formkrav skall gälla för köpebrev som för köpekontrakt. Köpebrevet kommer härigenom att te sig som en verklig fångeshandling. Även den omständigheten att lagfartsskyldigheten i departementsförslaget knyts till det faktum att köpet fullbordats, varom köpebrevet i praktiken regelmässigt tjänar som bevis, kan vara ett skäl att godta köpebrevet som grundval för beviljande av lagfart. Enligt min mening bör därför liksom f. n. lagfart kunna meddelas enbart på köpebrev oavsett att förvärvet i verkligheten kan ha skett genom ett tidigare upprättat köpekontrakt. Jag finner emellertid inte behövligt att låta detta förhållande på något särskilt sätt komma till uttryck i lagtexten.

Såsom f. n. måste köpekontraktet inges, om köpebrevet innehåller en hänvisning till kontraktet. Detta följer redan därav att köpekontraktet genom hänvisningen får anses utgöra en del av köpebrevet. Skyldigheten att förete detta kan följaktligen inte anses fullgjord utan att även kontraktet inges.

Jag delar den uppfattning som hovrätten framfört angående godtagande i vissa fall av avskrift som fångeshandling men anser inte nödvändigt att i lagen uttryckligen reglera denna detaljfråga. I beredningens förslag anges att dom, varigenom fastställts att det åberopade förvärvet ägt rum, skall gälla som fångeshandling i huvudskrift. Denna bestämmelse har fått utgå, enär den ansetts överflödig. Någon saklig förändring är alltså inte åsyftad.

Bortsett från de avvikelser som jag sålunda redovisat överensstämmer lagrummet med motsvarande bestämmelse i beredningens förslag.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 9 i beredningens förslag och 24: 9 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om avslag på lagfartsansökan.

Gällande rätt. I 5 § LF föreskrivs, att lagfartsansökan genast skall avslås, om sökanden ej företer fångeshandling så upprättad som lag i varje särskilt fall föreskriver eller om inskrivningsdomaren eljest finner uppenbart, att fånget inte är lagligt.

Lagberedningen. Stadgandet i 5 § LF är enligt beredningens mening alltför allmänt hållet. Beredningen uttalar att det visserligen inte är möjligt att i lagen ange alla omständigheter, som skall föranleda omedelbart avslag på en lagfartsansökan, men att det torde vara till fördel för inskrivningsmyndigheternas arbete att de viktigaste avslagsfallen uppräknas i lagtex-

ten. 9 § i förslaget innehåller under punkterna 1—8 en sådan uppräkning samt i punkt 9 en mera allmänt avfattad bestämmelse, som är avsedd att täcka övriga fall. Föreskriften att ansökan skall omedelbart avslås innebär, att avslagsbeslut skall meddelas, så snart någon i paragrafen angiven avslagsgrund finnes föreligga. Beslutet kan emellertid — efter uppskov för vinnande av utredning — komma att meddelas på senare inskrivningsdag än den, när ansökan första gången handläggs. Beträffande de olika punkterna uttalar beredningen närmare.

Punkt 1. Enligt gällande rätt skall den omständigheten att fångeshandlingen ej ingetts alltid föranleda omedelbart avslag. Beredningen har däremot, såsom framgår av 17 § i dess förslag, funnit att viss möjlighet bör öppnas att erhålla lagfart utan företeende av fångeshandling. Från den i punkten upptagna regeln har därför gjorts undantag för sådana fall som avses i 17 §.

Punkt 2. Beredningen framhåller att det under denna punkt upptagna fallet, att fångeshandlingen inte är så upprättad som lag föreskriver, hör till de i LF uttryckligen angivna avslagsgrunderna. I fortsättningen ger beredningen exempel på vissa i sammanhanget avsedda föreskrifter både inom och utom jordabalken (se härom närmare beredningens motiv SOU 1960: 25 s. 725).

Punkt 3. Förevarande punkt sägs i viss mån utgöra en motsvarighet till bestämmelsen i 1 kap. 2 § andra stycket JB att lagfart skall vägras, om köpe- eller byteshandling innehåller otillåtet villkor. Enligt 4: 4 och 28 i beredningens förslag (4: 4 och 29 i departementsförslaget) får vid köp eller byte förvärvets fullbordan eller bestånd i regel ej göras beroende av villkor under längre tid än två år. Om denna föreskrift blivit åsidosatt, är överlåtelsen ogiltig. En konsekvens därav är att lagfartsansökan skall avslås.

Punkt 4. Bestämmelsen sammanhänger med de av beredningen föreslagna materiella reglerna angående förvärv av område eller andel i fastighet. Vad först angår överlåtelse av område skall förvärvet enligt 4: 7, 28 och 31 i beredningens förslag (4: 7, 29 och 32 i departementsförslaget) för sin giltighet vara beroende av det legala villkoret, att laga delning kommer till stånd på grund av ansökan som gjorts inom viss tid. Enligt det av beredningen framlagda förslaget till ändring i ÄB (12 kap. 12 §) skall detsamma gälla i fråga om legat, som avser område av fastighet, vilken i sin helhet ingår i kvarlåtenskapen. Skulle fristen för ansökan om delning ha försuttits när lagfart söks eller rätteligen gjord ansökan om delning då ha avslagits genom lagakraftvunnet beslut, skall lagfartsansökan omedelbart avslås. Beredningen påpekar vidare att i fråga om vissa förvärvsgrunder skall förvärv, som avser område av fastighet, enligt av beredningen utarbetade följdförfattningar över huvud inte kunna komma i fråga. Här åsyftas arvskifte, bodelning och skifte av juridisk persons tillgångar m. m. — Förvärv av an-

del i fastighet sägs i förevarande sammanhang påkalla uppmärksamhet bara för sådant fall då förvärvet är förenat med bestämmelse att andelen skall utbrytas. Eftersom samma materiella regler skall gälla i detta fall som beträffande förvärv av område, bör tydligen också lagfartsreglerna vara desamma.

Punkt 5. I 28:20 (motsvarande 20:14 i departementsförslaget) tar beredningen upp bestämmelser om anteckning i fastighetsbok av vissa inskränkningar i en fastighetsägares rätt att förfoga över sin egendom. Beredningen framhåller att inskränkningarna visserligen i princip äger verkan mot tredje man oberoende av sådan anteckning, men om anteckning inte skett, kan en överlåtelse i strid med inskränkningen få rättsverkan enligt de i 25 kap. (motsvarande 18 kap. i departementsförslaget) upptagna reglerna om godtrosförvärv. Härvid är emellertid enligt beredningen att beakta, att enligt 25:12 första stycket (motsvarande 18:8 första stycket i departementsförslaget) överlåtelse, som sker i strid med en i fastighetsboken antecknad inskränkning, inte i något fall kan grunda godtrosförvärv. Även i ett annat för inskrivningsdomaren lätt konstaterbart fall är möjligheten till godtrosförvärv utesluten, nämligen när överlåtaren saknade lagfart vid överlåtelsen. Sådan lagfart är nämligen enligt 25:1 (motsvarande 18:1 i departementsförslaget) en förutsättning för att godtrosförvärv skall kunna äga rum. I enlighet med vad nu sagts har förslaget till förevarande punkt avfattats.

Punkt 6. Punkten sammanhänger med de i 24 kap. (motsvarande 17 kap. i departementsförslaget) givna reglerna om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning. Enligt dessa skall i fall av dubbelöverlåtelse den tidigare överlåtelsen alltid äga företräde, om lagfart på denna sökts innan eller samtidigt med att den senare förvärvaren gjort ansökan om lagfart. I överensstämmelse därmed har beredningen i förevarande punkt föreskrivit att den senare förvärvarens lagfartsansökan i dessa fall skall omedelbart avslås. Beredningen påpekar vidare bl. a., att regleringen i punkten avser bara konkurrerande förvärv, inte successiva förvärv samt bara sådana fall när båda de konkurrerande förvärven grundar sig på överlåtelse.

Punkt 7. När exekutiv auktion skett till betalning av fordran, för vilken fastigheten svarar, är inroparens företräde framför en konkurrerande frivillig överlåtelse inte i något fall beroende av tidpunkten för inroparens lagfartsansökan. Vid annan exekutiv auktion gäller att, om överlåtelsen ägt rum efter den utmätning (betalningsfastställelse) som gett upphov till den exekutiva försäljningen, inroparens förvärv alltid äger företräde. När överlåtelse skett före utmätningen, kan visserligen den till vilken fastigheten överlåtits enligt 82 § UL i vissa fall vinna företräde framför utmätningen genom att söka lagfart inom där föreskriven tid efter utmätningen. Enligt beredningen kommer emellertid till följd av bestämmelserna om kungörande av exekutiv auktion alltid att förflyta så lång tid mellan utmätningen och auktionen att

lagfartsfristen i 82 § UL utlöper före auktionen. Söks lagfart på överlåtelsen först sedan utmätningen föranlett exekutiv försäljning, skall överlåtelsen följaktligen alltid vika för inroparens förvärv. Auktionen skall ha vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts av inroparen för att bestämmelsen i förevarande punkt skall vara tillämplig. Dessförinnan är inroparens förvärv inte definitivt. Vad angår det fall att lagfart söks på en fastighet som är utmätt för förre ägarens gäld torde, enligt beredningen, den omständigheten att den i 82 § UL angivna fristen försuttits inte i och för sig böra medföra avslag på lagfartsansökan. Utmätningen innebär inte någon äganderättsövergång. En sådan kommer till stånd först när fastigheten på grund av utmätningen sålts på exekutiv auktion. I praktiken är det långt ifrån alltid som en utmätning leder till försäljning.

Punkt 8. Beredningen erinrar om att enligt särskilda författningar fast egendom i vissa fall inte får förvärvas utan tillstånd av myndighet. I regel har därvid föreskrivits att förvärvet är ogiltigt, om tillstånd ej söks inom viss tid eller ansökan avslås. Undantagsvis har krav på myndighets tillstånd uppställts utan att i samband därmed föreskrivits viss ansökningsfrist. Uppenbarligen medför avslag på ansökan om tillstånd också i dessa fall att förvärvet är ogiltigt.

Punkt 9. Den allmänna regeln i denna punkt sägs vara tillämplig exempelvis i fall, när förvärvet strider mot indispensabelt förvärvsförbud (54 § lagen den 31 mars 1955 (nr 183) om bankrörelse, 32 § lagen den 3 juni 1955 (nr 416) om sparbanker) eller lagfart söks för aktiebolag, som ännu inte blivit registrerat, eller rätten vägrat godkänna förmyndares överlåtelse av omyndigs egendom. Avslagsbeslut torde vidare enligt beredningen i allmänhet böra meddelas, om lagfartsansökan för fångesmannen avslagits eller för fångesmannen beviljad lagfart undanröjts genom dom. Däremot kan den omständigheten att fångesmannen ännu inte sökt lagfart bara i sällsynta undantagsfall berättiga inskrivningsdomaren att omedelbart avslå en lagfartsansökan såsom uppenbart ogrundad (jfr motiven till 27: 16 i beredningens förslag, motsvarande 19: 10 i departementsförslaget). Beredningen påpekar att avslag enligt denna punkt torde böra meddelas också i vissa fall, när fastigheten förvärvats av annan genom extinktivt fång.

Departementschefen. I förevarande lagrum tas regler upp av innehåll att inskrivningsmyndigheten i vissa fall skall avslå ansökan om lagfart. I beredningens förslag anges att ansökan skall avslås omedelbart. Eftersom denna formulering inbjuder till den felaktiga slutsatsen att avslagsgrunderna skulle vara att tillämpa endast när ansökan första gången tas upp på inskrivningsdag och inte om avslagsgrund upptäcks vid senare tillfälle, har ordet omedelbart fått utgå.

Beträffande punkt 1, som avser det fallet att fångeshandlingen ej ingetts, görs i beredningens förslag undantag för ansökan om lagfart en-

ligt reglerna om kungörelselagfart i 17 §. Jag föreslår emellertid en sådan ändrad utformning av detta rättsinstitut, att hänvisningen inte längre är behövlig.

I fråga om punkt 2 må anmärkas att den omständigheten, att vid köp, byte eller gåva fångeshandlingen inte är bevittnad, enligt departementsförslaget inte medför att förvärvet är ogiltigt. Lagfartsansökan skall därför inte avslås utan förklaras vilande under åberopande av 7 § punkt 1. Därefter har inskrivningsmyndigheten att förfara enligt reglerna i 8 §.

Punkt 4 har ändrats som följd av vissa sakliga och formella ändringar i 4: 7—9. Beträffande punkt 5 må hänvisas till 18: 8. I punkt 8 har i tydlighetens intresse angetts att myndighets beslut om avslag skall ha vunnit laga kraft för att avslag skall få meddelas i lagfartsärendet.

Andra stycket i departementsförslaget innehåller en regel för det fallet att ärende angående lagfart för sökandens fångesman uppskjutits till senare inskrivningsdag. Behandlingen av sökandens ansökan bör då uppskjutas till samma dag.

Utöver vad nu angetts har i departementsförslaget gjorts enbart redaktionella jämkningar i de av beredningen föreslagna reglerna.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 10—15 i beredningens förslag och 24: 10—15 i utredningens förslag, innehåller bestämmelser om vilandeförklaring av lagfartsansökan.

Gällande rätt. LF innehåller skilda bestämmelser angående vilandeförklaring av lagfartsansökan. I 13 § LF stadgas att den, som instämt klander av annans åtkomst till fast egendom eller käromål om återgång av köp, byte eller gåva eller om lösningsrätt till fast egendom, är skyldig att låta denna talan antecknas i lagfartsprotokollet. Bestämmelsen ligger till grund för bestämmelsen i 14 § LF. Där föreskrivs att, om lagfart söks samma dag som anteckning sker eller senare, ansökan skall förklaras vilande i avvaktan på lagakraftägande dom i tvistemålet.

Om lagfart söks på grund av testamente, dom eller annan handling, som ej vunnit laga kraft, må enligt 6 § 2 mom. LF ansökan inte bifallas förrän det visas, att handlingen blivit ståndande.

Söks lagfart på grund av överlåtelse från annan, må enligt 6 § 1 mom. LF ansökningen ej beviljas om det inte upplyses att förre ägaren var ogift eller det visas att samtycke eller tillåtelse till överlåtelsen getts enligt 6 kap. 4 eller 6 § GB eller att överlåtelsen trots detta gäller.

Om ägare av fastighet överlåtit visst till gränserna bestämt område därav, vilket ej ingår i tomtindelning, får lagfart på fånget enligt 6 § 3 mom. LF inte beviljas, förrän fastställelse meddelats på lantmäteri- eller mätningsförrättning, varigenom det överlåtna området utbrutits, eller, om talan mot

fastställelsebeslutet kan föras, beslutet vunnit laga kraft eller däremot förd talan ogillats. Ifrågavarande regel tillämpas i rättspraxis också i fall när lagfart söks på förvärv, som avser överlåtelse av fastighet med undantag av visst område. När det gäller förvärv av visst till gränserna bestämt område, som ingår i tomtindelning, finns en uttrycklig regel i LF bara såvitt avser tomt. I 9 § andra stycket LF stadgas sålunda, att lagfart på fång till område av tomt ej må beviljas, med mindre området enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning skall frångå tomten. Fastän särskilt författningsbud alltså saknas, kan uppenbarligen lagfart på fång till område av stadsäga inte få beviljas i annat fall än när området genom tomtindelning blivit utlagt till tomt eller tomtdel. Enligt 1 kap. 3 § FBL medför lagfartsansökan att området anses avstyckat från stadsägan genom fastställelsen av tomtindelningen. Lagfart på del av sådant område som inte ingår i fastighetsindelningen utan redovisas i bihang C till fastighetsregister i stad torde få beviljas, bara om delen enligt 1 kap. 3 § FBL är att anse som avstyckad genom fastställelse av tomtindelning eller blivit avstyckad genom förrättning enligt 5 kap. samma lag.

LF innehåller inte någon särskild bestämmelse beträffande sådana fall när förvärvet enligt lag är beroende av myndighets tillstånd. I 1916 års lag om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m. m. (5 § femte stycket) och 1965 års jordförvärvslag (7 § andra stycket) har emellertid föreskrivits att, om frågan om förvärvarens rätt att förvärva fastigheten ännu inte är avgjord, beträffande lagfart skall anses möta sådant hinder som föranleder vilandeförklaring. Huruvida lagfartsansökan skall avslås eller förklaras vilande i övriga fall, när myndighets tillstånd fordras till förvärv eller avhändelse, och tillståndsfrågan inte är avgjord, kan vara föremål för viss tvekan. I praxis torde dock finnas en tendens att i sådana fall meddela beslut om vilandeförklaring.

Ansökan om lagfart beträffande förvärv som är beroende av suspensivt villkor förklaras f. n. vilande i avbidan på att villkoret uppfylls (jfr 10 § första stycket LF). Har förvärvet skett under tillåtet resolutivt villkor — sådana är medgivna vid benefika förvärv — får lagfart beviljas oavsett villkoret (jfr 11 § LF).

För lagfart på vissa slag av förvärv fordras enligt 8 § andra stycket LF inte att föregående ägares fång lagfars eller att hans laga åtkomst styrks. Denna undantagsbestämmelse omfattar förvärv genom expropriation eller enligt ensittarlagen, vattenlagen eller förut gällande författningar om ändring eller utrivning av vattenverk eller enligt lagen den 18 april 1952 (nr 152; ändrad 1965: 193) om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m.

Enligt 7 § LF må lagfart utom i vissa undantagsfall ej beviljas, innan förre ägarens laga åtkomst blivit styrkt. Har förre ägaren varit skyldig att lagfara sitt fång, krävs därjämte enligt 8 § första stycket LF att förre äga-

rens fång blivit lagfaret, såvida det inte är fråga om fall som avses i andra stycket av samma paragraf. De i andra stycket åsyftade fallen är sådana där förvärvarens rätt är helt oberoende av den föregående innehavarens.

Lagberedningen. Beredningens förslag upptar i 28: 10 en inledande bestämmelse till kapitlets särskilda regler om olika fall av vilandeförklaring (28: 11—16). I anslutning till de skilda lagrummen anför beredningen i huvudsak följande.

28: 10. Beslut om vilandeförklaring bör inte få meddelas, om redan enligt det föreliggande materialet någon omständighet förekommer, som avses i 9 § (6 § i departementsförslaget). Å andra sidan är sökandens rätt att erhålla vilandeförklaring ovillkorlig i de fall som särskilt anges i de följande paragraferna. Den uppräkning av fall, där ansökan skall förklaras vilande, som finns i dessa paragrafer är avsedd att vara uttömmande. Det är uppenbart att en ansökan alltid skall bifallas, när varken avslagsanledning eller anledning till vilandeförklaring föreligger.

28: 11 (punkt 3 i departementsförslaget). Beredningen föreslår i annat sammanhang att skyldigheten att anmäla klandertalan för anteckning i fastighetsboken skall överflyttas på rätten (33: 3, motsvarande 19: 20 i departementsförslaget). Anmälnings- och anteckningsskyldigheten omfattar enligt förslaget talan angående hävande eller återgång av överlåtelse av fast egendom eller om bättre rätt eller utövande av förköpsrätt eller återköpsrätt till sådan egendom. Efter att ha erinrat härom framhåller beredningen att vad först angår talan om hävande eller återgång av överlåtelse båda dessa slag av äganderättstalan torde omfattas av käromål om återgång, varom talas i 13 § LF. Uttrycket talan om bättre rätt är enligt beredningen avsett att omfatta såväl klander i teknisk mening som äganderättstvist till följd av dubbelöverlåtelse. En tvist mellan kontrahenterna i ett överlåtelseavtal rörande frågan vilken eller vilka fastigheter som överlåtelsen avsett torde böra likställas med annan tvist mellan kontrahenterna. Beträffande samtliga nu nämnda slag av talan har beredningen i 28: 11 första stycket föreskrivit, att de skall medföra vilandeförklaring av lagfartsansökan. Om tvistens utgång inte kan inverka på giltigheten av det förvärv som ansökningen avser, föreligger enligt beredningen ej anledning till vilandeförklaring.

I fortsättningen uttalar beredningen att förslaget skiljer sig från LF så till vida som vilandepåföljden inte knutits till att anteckning skett utan till att talan är väckt. Detta innebär att talan skall vara väckt före inskrivningsdagens slut. Att en anmäld talan enligt beredningens förslag omedelbart skall antecknas i fastighetsboken framgår av 27: 6. När den tvist som föranlett vilandeförklaringen blivit slutligen avgjord skall lagfartsansökan återupptas. Med hänsyn till att förhållandena kan vara mycket skiftande har beredningen som förutsättning för bifall till lagfartsansökan stadgat, att

förvärvet skall bestå enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft. Har å andra sidan domen eller beslutet gått emot lagfartssökanden, följer av paragrafens första stycke jämfört med 10 § andra stycket att ansökan skall avslås.

28: 12 (punkterna 4, 5 och 6 i departementsförslaget). Beredningen framhåller att bestämmelsen i första stycket första punkten med vissa redaktionella jämkningar återger innehållet i 6 § 2 mom. LF. Det i lagtexten nämnda fallet att lagfart söks på grund av dom syftar enligt beredningen dels på förvärv som kommer till stånd genom dom, dels på en dom som enligt 8 § ersätter en förkommen eller förstörd fångeshandling. Såsom exempel på förrättning som här avses nämner beredningen bodelning eller arvskifte, som verkställts av skiftesman. Beträffande paragrafen i övrigt yttrar beredningen.

Då fråga är om legat äger, såsom framhållits vid 3 §, intill dess legatet blivit verkställt, dödsboet förfoga över legatet, i den mån det erfordras för betalning av gäld. Vid sådant förhållande bör enligt beredningens mening lagfart icke beviljas för legatarie, innan legatet utgivits. Av 21 kap. 6 § ÄB framgår visserligen att legataries rätt ej alltid blir definitiv ens genom legatets utgivande; återbäring skall nämligen ske, såvitt det erfordras för täckning av gäld. Det förhållandet att en legatarie undantagsvis kan komma att bli återbäringsskyldig bör emellertid ej inverka på frågan om legataries rätt att erhålla lagfart. Legatarien kan nämligen icke förebringa utredning om att återbäring ej under några omständigheter kan ifrågakomma; ny gäld, som påkallar återbäring, kan yppas långt efter legatets utgivande.

För att expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller förvärv genom utövande av förköpsrätt eller återköpsrätt skall bli definitivt är det icke tillräckligt att domen i målet vunnit laga kraft. Såsom framgår av motiven till 4 § måste vissa ytterligare omständigheter tillkomma, innan förvärvet är att anse som fullbordat. Dessförinnan bör lagfart å förvärvet tydligen icke få beviljas. Vad angår förvärv å exekutiv auktion torde liksom nu utfärdande av köpebrev böra utgöra förutsättning för lagfart. Det sagda innebär att beredningen beträffande de förvärv som avses i 4 § funnit lagfart icke böra beviljas, förrän de omständigheter inträtt till vilka lagfartsplikten anknutits.

28: 13 (punkt 7 i departementsförslaget). Lagrummet motsvarar 6 § 1 mom. LF. I sakligt hänseende har den ändringen gjorts, att vilandeförklaring inte längre skall ske för utredning om fångesmannens civilstånd. Att använda vilandeförklaring för vinnande av sådan utredning överensstämmer nämligen inte med den principiella ståndpunkt som beredningen intagit rörande gränsdragningen mellan uppskov och vilandeförklaring. Det gäller här, anför beredningen, att utreda ett redan vid ansökningstillfället föreliggande faktum och för detta ändamål har i förslaget anvisats ett uppskovsförfarande.

28: 14 (punkterna 8, 9 och 10 i departementsförslaget). Beredningen erinrar om att förvärv av område av fastighet föreslås vara ogiltigt, om inte

laga delning kommer till stånd (4: 7, 28 och 31 i beredningens förslag, 4: 7, 29 och 32 i departementsförslaget; jfr beträffande legat 12 kap. 12 § i beredningens förslag till lag om ändring i ÄB). En konsekvens av dessa regler är att lagfart på sådant förvärv inte får beviljas, förrän laga delning ägt rum. Såsom framgår av 4: 7 används i förslaget uttrycket »område av fastighet» inte bara beträffande område som är avsett att avskiljas från fastigheten utan också i fråga om fastighet med undantag av sådant område.

Ansökan om lagfart på tomt skall f. n. förklaras vilande om sökanden inte visar i vilket kvarter och vid vilka gator tomten är belägen samt tomtens ytinnehåll och längden av dess särskilda sidor (9 § första och tredje stycket samt 10 § LF). Beredningen har inte upptagit någon motsvarighet härtill i den nya balken och uttalar till stöd härför.

I skrivelse den 20 oktober 1947 till Kungl. Maj:t, vilken skrivelse överlämnats till beredningen, har lantmäteristyrelsen uttalat att något bärande skäl icke funnes att kräva företeende av laga tomtkarta, när lagfart sökes å hel rättsligen bestående tomt. Beredningen delar denna uppfattning. Samtidigt föreslog styrelsen att sådan karta skulle fordras i fall då lagfartsansökan avsåge område, som genom tomtindelning blivit utlagt till tomt eller som enligt stadsplan skulle uteslutas från tomtindelning. Något motsvarande krav uppställes icke f. n. Även om den av styrelsen uppställda fordran i och för sig är lämplig, anser dock beredningen att frågan om bestämning av områdets gränser bör lösas inom fastighetsbildningslagstiftningen, och beredningen har därför icke upptagit något stadgande härom.

Beträffande bestämmelsen i andra stycket av förslaget framhåller beredningen att de här åsyftade rättsförvärven om inte annan ogiltighetsgrund föreligger i och för sig är giltiga även om de för att få full rättsverkan enligt lag förutsätter myndighets medgivande. Eftersom kontrahenterna alltså äger laglig befogenhet att företa den rättshandling som det är fråga om, saknas enligt beredningen anledning att avslå lagfartsansökan medan frågan om tillstånd ännu är svävande. Beredningen understryker att vilandeförklaring kan äga rum bara i fråga om tillstånd som grundar sig omedelbart på föreskrift i lag men att bestämmelsen å andra sidan inbegriper inte bara fall när tillstånd erfordras för förvärvarens del utan också fall när det är till avhändelsen som tillstånd krävs. Som exempel på föreskrifter angående tillstånd av sistnämnda slag nämner beredningen 15 kap. 16 § FB och 25 § i 1919 års lag om flottning i allmän flottled.

Vad slutligen angår regleringen i tredje stycket av förslaget påpekar beredningen att det av olika skäl är angeläget att förhindra lagfart på villkorlig överlåtelse, så länge överlåtelsen ännu är beroende av villkoret. När ansökan om lagfart på en sådan villkorlig överlåtelse förklaras vilande, har inskrivningsdomaren att förelägga sökanden att inom viss tid, som bestäms med hänsyn till tiden för villkorets giltighet, styrka att överlåtel-

sen inte längre beror av villkoret. Från den nu angivna regeln bör emellertid enligt beredningen undantag göras i fråga om gåva. Enligt 4: 30 i beredningens förslag (4: 31 i departementsförslaget) kan vid gåva fäst villkor, som gäller för viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, inte åberopas mot tredje man, till vilken gåvotagaren överlåtit fastigheten, innan talan om återgång av gåvan blivit väckt. Med hänsyn härtill bör sådant villkor sakna betydelse för frågan om gåvotagarens möjlighet att erhålla lagfart.

Avslutningsvis uttalar beredningen att det inte ansetts erforderligt att i detta sammanhang meddela några bestämmelser om lagfart på testamentariskt förvärv som är förenat med villkor. Angående beredningens närmare överväganden i detta ämne kan hänvisas till betänkandet (SOU 1960: 25 s. 737).

28: 15 (punkt 2 i departementsförslaget). De båda förutsättningarna för beviljande av lagfart i 7 § och 8 § första stycket LF är enligt beredningens mening inte fristående från varandra. Beredningen anför vidare.

Om förre ägaren fått lagfart, har hans åtkomst prövats i samband därmed och någon ytterligare prövning av åtkomsten erfordras ej i det nya lagfartsärendet. Då enligt LF lagfartsplikten omfattar alla slag av äganderättsförvärv (jfr dock 1 § beträffande bodelning), är kravet på styrkande av förre ägarens åtkomst av självständig betydelse endast i sådana fall då denne före LF:s ikraftträdande åtkommit egendomen genom förvärv, som enligt äldre rätt icke var lagfartspliktigt. Stadgandet i 7 § har sålunda i själva verket karaktären av en övergångsbestämmelse.

I förevarande paragraf har lagfart för fångesmannen uppställts som en generell förutsättning för lagfarts beviljande; de fall då enligt äldre rätt fångesmannen ej varit lagfartspliktig ha ansetts böra behandlas i PromL. Från kravet på att fångesmannen fått lagfart ha i 16 och 19 §§ upptagits vissa undantag, till vilka hänvisning gjorts i denna paragraf. I förtydligande syfte har det i gällande lag använda uttrycket »förre ägaren» utbytts mot »fångesmannen». Därigenom framgår klarare att sekundosuccessor kan få lagfart utan hinder av att förste successorn ej har lagfart.

När lagfart sökes å förvärv från kronan eller stad av fast egendom, som av ålder ansetts tillhöra kronan eller staden, torde i nuvarande praxis icke krävas att kronans eller stadens laga åtkomst styrkes. Ehuru förslagets ställning till dessa fall närmast är ett övergångsspörsmål, vill beredningen här framhålla att någon rubbning av denna praxis icke är åsyftad.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* hälsar med tillfredsställelse att kravet på laga tomtkarta för erhållande av lagfart på tomt inte bibehålls. Föreningen ifrågasätter emellertid om inte kravet bör behållas för »äldre» identitetstomter, t. ex. tomt som införts i tomtboken på grund av att den ansetts identisk med en avsöndrad lägenhet.

Departementschefen. Såsom anförts i kapitlets inledning har de skilda paragraferna i beredningens förslag angående vilandeförklaring av lag-

fartsansökan (28: 10—15) sammanförts i ett lagrum och disponerats efter samma metod som används i 2 och 6 §§. Härigenom torde större överskådlighet ha vunnits. De tio punkterna är inte fristående från varandra. Två eller flera av dem kan vara tillämpliga på en ansökan. I sådant fall bör naturligtvis alla de relevanta omständigheterna anges i beslutet om vilandeförklaring. Rörande vissa av de fall när vilandeförklaring skall ske kan anföras följande.

Punkt 1. Såsom jag närmare utvecklat i anslutning till reglerna i 4 kap. om vittnen vid fastighetsköp medför enligt departementsförslaget den omständigheten, att vid köp, byte och gåva överlåtarens namn på fångeshandlingen inte bevittnats av två personer, inte att förvärvet enbart därför skulle vara ogiltigt. Däremot bör lagfart inte kunna meddelas utan att överlåtaren bereds tillfälle att göra gällande eventuella ogiltighetsgrunder. I denna punkt tas därför en regel upp om vilandeförklaring av lagfartsansökan, när överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen. Undantag görs dock för det fall att överlåtelsen sker genom statlig myndighet. Lagfart skall då kunna beviljas direkt trots bristen i fråga om bevittning (jfr 4: 2 i beredningens förslag). I 8 § ges bestämmelser hur inskrivningsmyndigheten skall förfara, när lagfartsansökan förklarats vilande på grund av brist i fråga om bevittningen.

Punkt 2. Enligt denna punkt skall lagfartsansökan förklaras vilande om fångesmannen ej har lagfart. Regeln förutsätter dock att det inte förekommer omständighet som avses i 6 §. Om fångesmannens lagfartsansökan uppskjutits, är alltså punkt 2 inte tillämplig. Från regeln finns två undantag, det ena angående vissa i 9 § angivna exstinktiva förvärv och det andra avseende lagfart i vissa fall på protokoll från lagfartssammanträde (13 § andra stycket). Särskild hänvisning har synts erforderlig endast till det första av dessa undantag.

Punkt 3. Beredningens förslag innebär en viss avvikelse från den ordning som f. n. gäller, vilket sammanhänger med att beredningen också föreslår att skyldigheten att anmäla talans väckande för anteckning i fastighetsboken i fortsättningen skall åvila rätten. Vidare skiljer sig beredningens förslag från LF däri att vilandepåföljden knutits till att talan väckts och inte till att anteckningen skett. Mot dessa ändringar har jag inte någon erinran i sak. Uttrycket rättegång pågår innebär att talan blivit väckt men att målet ännu ej blivit slutligt avgjort genom dom eller beslut som vunnit laga kraft. Har rättegången redan avslutats är förevarande punkt inte tillämplig. Om nämligen målet fått en för lagfartssökanden fördelaktig utgång, utgör rättegången ej längre något hinder för att ansökan beviljas. Blev utgången den motsatta, skall lagfartsansökan avslås med tillämpning av 6 § punkt 9. Inte heller i det fallet kan alltså något beslut om vilandeförklaring komma i fråga.

Punkt 5. I denna punkt möter den avvikelsen i förhållande till gällande

rätt att lagfartsansökan skall förklaras vilande om legatet ännu ej utgetts. Det räcker alltså inte såsom f. n. med att testamentet är ståndande.

Punkt 7. Departementsförslaget innebär i överensstämmelse med beredningens förslag att överlåtarens civilstånd alltid skall utredas i lagfartsärendet, innan beslut om vilandeförklaring eller om lagfart meddelas. I praktiken innebär detta ingen avvikelse från det förfarande som redan nu tillämpas. Om det i något undantagsfall inte skulle vara möjligt att under det att arbetet med en viss inskrivningsdags ärenden pågår komplettera lagfartsärendet genom sökanden eller genom att upplysning inhämtas direkt från vederbörande pastorsämbete, har inskrivningsmyndigheten att meddela uppskovsbeslut. F. n. skall i stället meddelas beslut om vilandeförklaring. Familjerättskommitténs förslag påverkar inte ifrågavarande regel, eftersom förslaget innebär att kravet på makes medgivande till överlåtelse av fast egendom behålls.

Punkt 8. Regeln i förevarande punkt är utformad på sådant sätt att den får giltighet såväl inom som utom område med tomtindelning. Den ersätter alltså både 6 § 3 mom. och 9 § andra stycket LF. Jag biträder beredningens åsikt att frågan om bestämning av gränserna för tomt och tomtdel bör lösas inom fastighetsbildningslagstiftningen. Departementsförslaget upptar därför inte någon motsvarighet till regeln i 9 § första stycket LF om skyldighet att vid sökande av lagfart på tomt förete tomtkarta. Det synes inte nödvändigt att göra undantag för sådana mycket sällsynta fall som kommunal-tekniska föreningen påtalat.

Punkt 10. Denna punkt innehåller en regel att villkor vid fastighetsöverlåtelse utgör anledning att förklara lagfartsansökan vilande. De i 4 kap. föreslagna villkorsreglerna kommer härvid att i hög grad underlätta tillämpningen. Särskilt gäller detta bestämmelsen i 4: 6 att förvärvet ej vidare skall bero av villkor om köpebrev eller annan ytterligare köpehandling utfärdats och handlingen inte innehåller något villkor. Regeln i 4: 4 att vid köp förvärvets fullbordan eller bestånd ej får göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag kommer självfallet också att i vissa fall förenkla inskrivningsmyndighetens bedömning.

I 28: 10 andra stycket i beredningens förslag anges att ansökan om lagfart, som förklarats vilande, skall avslås om hindret för lagfart inte undanröjs. Såsom utvecklats i anslutning till 19 kap. (s. 527) görs i departementsförslaget en förändring i detta avseende. En vilandeförklarad ansökan kan nämligen enligt departementsförslaget avslås endast om någon av avslagsgrunderna i 6 § är tillämplig. Andra stycket i 28: 10 är med detta betraktelsesätt överflödigt och saknar därför motsvarighet i departementsförslaget.

8 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i förslagen, innehåller föreskrifter för det fall att lagfartsansökan förklarats vilande på den grund att överlåtarens underskrift på fångeshandlingen inte är styrkt av två vittnen.

Departementschefen. Motiveringen för bestämmelserna i detta lagrum har jag gett i anslutning till 4 kap. Rörande detaljerna i den föreslagna regelanordningen må dock ytterligare anföras följande. Bestämmelserna innebär att överlåtaren skall meddelas föreläggande att, om han anser förvärvet vara ogiltigt, inom viss tid väcka talan vid domstol. Om han inte efterkommer föreläggandet, blir följden att lagfart meddelas trots bristen i fråga om bevittning. Som synes är detta ett annorlunda tillvägagångssätt än det som inskrivningsmyndigheten har att tillämpa enligt 19: 10 för det fall att särskild omständighet förekommer, som utgör grund för antagande att det förvärv som åberopas av sökanden skulle kränka annans rätt. I det senare fallet skall föreläggandet att väcka talan riktas till sökanden och påföljden vara att ansökan förklaras förfallen. Denna skiljaktighet har sin grund i det förhållandet att den ej bevittnade överlåtelsen också i lagfartsärendet betraktas som fullt giltig. Bristen i fråga om bevittning utgör i och för sig inte någon anledning att anta att förvärvet ej skulle vara gällande. Förfarandet syftar endast till att avkräva överlåtaren ett klart besked om dennes inställning till förvärvet. Detta har enklast synts kunna ske genom att ålägga honom att väcka talan inom viss tid.

Om inskrivningsmyndigheten i ett fall när bevittning saknas skulle ha grundad anledning anta att förvärvet är ogiltigt, exempelvis därför att överlåtarens namn skrivits av någon obehörig person, bör inskrivningsmyndigheten förfara enligt 19: 10. Uppskovsbeslut bör sålunda meddelas och överlåtaren beredas tillfälle att yttra sig. Visar det sig att tvist föreligger kan sökanden föreläggas att väcka talan. Sker detta bör lagfartsansökan förklaras vilande med stöd av 7 § punkt 3. Någon tillämpning av 7 § punkt 1 och 8 § kommer således inte i fråga. Inskrivningsmyndigheten bör för övrigt kunna övergå till att tillämpa reglerna i 19: 10 även om föreläggande getts enligt nu förevarande paragraf. Intet hindrar självfallet att myndigheten vid sitt bedömande av om det finns grund för antagandet att förvärvet är ogiltigt tar hänsyn till upplysningar som överlåtaren lämnar.

9 §.

Paragrafen, som motsvarar 28:16 resp. 24: 16 i förslagen, innehåller en bestämmelse om befrielse från kravet på lagfart för föregående ägaren vid förvärv bl. a. genom expropriation.

Gällande rätt. I 8 § andra stycket LF anges vissa undantag från regeln att lagfart skall vara beviljad för föregående ägare. Undantagen gäller bl. a. förvärv genom expropriation och inlösen enligt ensittarlagen samt enligt

vattenlagen eller enligt lagen om sammanföring av samfälld vägmark och av järnvägsmark med angränsande fastighet m. m. Ytterligare ett undantagsfall har vunnit hävd i rättspraxis. När fastighet sålts exekutivt för intecknad gäld har köparen kunnat få lagfart utan hinder av att närmast föregående innehavares fång inte blivit lagfaret.

Lagberedningen. Beredningen framhåller att grunden till bestämmelsen i 8 § andra stycket LF om undantag från kravet på lagfart för fångesmannen är att förvärvarens rätt i de aktuella situationerna är helt oberoende av den föregående innehavarens. I förevarande paragraf tar beredningen upp en motsvarighet till ifrågavarande bestämmelse. För att ange de förvärv som det är fråga om använder beredningen uttrycket »expropriation eller annat sådant tvångsförvärv».

I andra stycket av förslaget tar beredningen upp en bestämmelse av innehåll att kravet på lagfart för föregående ägare efterges också i fall när lagfart söks på vissa exekutiva fång. De åsyftade förvärven är sådana som ägt rum vid exekutiv auktion till betalning av fordran för vilken fastigheten svarar på grund av legal eller konventionell panträtt. Bestämmelsen grundar sig på det betraktelsesättet att giltigheten av den överflyttning av äganderätten som skett vid den exekutiva auktionen är oberoende av vem som var fastighetens ägare, när auktionen ägde rum. Det är inte från honom inroparen härleder sin rätt utan det är en till fastigheten knuten sakrätt som realiseras. För att exekutiv försäljning skall anses ha skett till betalning av viss fordran behöver det exekutiva förfarandet enligt beredningen inte alltid ha inletts av denna fordrans innehavare. När exekutiv försäljning begärts med stöd av 70 § KL är det tillräckligt, att vederbörande utövat sin anslutningsrätt enligt 114 § UL.

Departementschefen. Den i departementsförslaget upptagna regeln överensstämmer i sak med beredningens förslag.

10—13 §§.

Paragraferna, som delvis motsvarar 28: 17—19 i beredningens förslag och 24: 17—19 i utredningens, innehåller bestämmelser angående lagfartssammanträde och lagfart på grund av protokoll från sådant sammanträde.

Gällande rätt. I 10 § andra stycket LF ges bestämmelser om kungörelselagfart. Där stadgas att, om lagfartsansökan vilar på grund av hinder enligt 7 § (dvs. på grund av att förre ägarens laga åtkomst inte styrkts), kungörelse om ansökan skall utfärdas på sökandens begäran. Såväl ordalagen som motiven utvisar, att kungörelseförfarandet varit avsett uteslutande för fall när fångesmannen enligt äldre rätt inte var skyldig att lagfara sitt fång. I rättspraxis torde emellertid tillämpningsområdet för kungörelselagfart

allmänt ha utsträckts till att avse samtliga fall, när — såvitt av fastighetsboken framgår — lagfart inte tidigare sökts. I underrätternas och inskrivningsdomarnas praxis har kungörelselagfarandet t. o. m. ej sällan tillämpats oberoende av om lagfart tidigare sökts eller beviljats.

Kungörelsen om lagfartsansökan skall införas en gång i allmänna tidningarna och en ortstidning. Beträffande egendom på landet skall ansökan också kungöras i kyrkan för den församling, där egendomen är belägen.

Sedan kungörandet skett kan lagfart beviljas under vissa förutsättningar. För det första krävs att klander av fånget inte instämts inom tre år efter sista kungörandet och att ej heller eljest anledning förekommer att annan äger bättre rätt till egendomen. För det andra skall sökanden eller han och hans rättsinnehavare oavbrutet under de nämnda tre åren ha varit i mantalslängden upptagna såsom ägare. Slutligen skall advokatfiskalen i kammarkollegiet ha hörts över lagfartsansökningen.

Lagberedningen. En viss utvidgning av kungörelseförfarandets tillämpningsområde föreslogs av lagberedningen redan i 1909 års jordabalksförslag. Fastän egendomen lagfarits för annan än fångesmannen skulle nämligen enligt detta förslag kungörelse kunna utfärdas, om sökanden visade sannolika skäl att fångeshandlingen förstörts eller förkommit och att hinder mötte för utförande av talan mot den för vilken egendomen senast lagfarits eller hans rättsinnehavare. I motiven anfördes att den vars fångeshandling förstörts eller förkommit i allmänhet hade möjlighet att genom medverkan av fångesmannen eller genom dom förskaffa sig ny fångeshandling. Om förvärvaren försummade att i tid anlita denna utväg, kunde det emellertid lätt inträffa att kedjan av lagfarter inte kunde sammanknytas. Att ingripa med lagstiftning för att befria förvärvaren ur det trångmål som han sålunda blivit försatt i syntes inte böra komma i fråga, eftersom det oftast var hans egen försumlighet som gett anledning till det. Men å andra sidan var det, uttalades i de nämnda motiven, från allmän synpunkt önskvärt, att egendomen inte för all framtid faktiskt sattes utanför fastighetsbokföringen och dess rättsverkningar. När egendomen kommit i ny ägares hand måste man därför öppna en utväg att åter sluta kedjan av lagfarter trots det felande fånget. Detta ansågs kunna ske på det sättet att nye ägaren, efter kungörelse och med iakttagande av övriga föreskrifter för kungörelselagfart fick lagfart på sitt fång.

Beredningen påminner om sin i motiven till 23 kap. (16 kap. i departementsförslaget) deklarerade uppfattning att hävd av fast egendom såsom förvärvsgrund bör förutsätta att innehavaren vunnit lagfart på egendomen. En förutsättning för denna ståndpunkt har varit att möjligheten till kungörelselagfart väsentligt utvidgas i förhållande till vad som nu gäller. Beredningen yttrar vidare.

Även i 1909 års förslag har enligt beredningens mening kungörelselagfarten fått ett alltför begränsat tillämpningsområde. Sålunda synas tillräckliga skäl saknas att från kungörelselagfart utesluta den förvärvare som förlorat sin egen fångeshandling. En dylik begränsning föranleder lätt att syftet därmed kringgås genom skenavtal om försäljning och omedelbart återköp av fastigheten. Även ur en annan synpunkt synes förslagets ståndpunkt vara mindre lämplig. Enär det förvärv som grundade sig på den förstörda eller förkomna handlingen icke skulle lagfaras, komme fångeskedjan icke att i sin helhet framgå av fastighetsboken. Enligt beredningens mening bör i här åsyftade fall möjligheten till kungörelselagfart avse just den förvärvare vilkens fångeshandling förstörts eller förkommit. Emellertid torde man icke böra stanna härvid. Fall kunna nämligen förekomma då någon sedan längre tid tillbaka oklandrat innehaft en fastighet med äganderättsanspråk men säker upplysning ej längre kan vinnas, vem som var fångesman eller när och hur förvärvet ägde rum. För sådant fall kan även med det av LB föreslagna kungörelseförfarandet lagfart icke beviljas för egendomens innehavare men väl under vissa betingelser för den som från honom förvärvat sin rätt. Enligt beredningens mening torde anledning saknas att från möjlighet att erhålla lagfart helt utesluta innehavaren och detta desto mindre då en ev. förvärvare från honom härleder sin rätt. Under förutsättning att betryggande garantier mot missbruk uppställas, kunna några betänkligheter häremot icke anses möta.

I 28: 17 har beredningen angett i vilka fall kungörelselagfart skall kunna komma i fråga. Härvid avses sådana fall när fångeshandlingen inte kan företes. Beredningen påpekar att den avgörande skillnaden mellan första och andra styckena är att enligt första stycket utredning av speciell beskaffenhet kan anskaffas om att en fångeshandling av visst huvudsakligt innehåll blivit upprättad. Om denna förutsättning inte föreligger, är fallet att bedöma enligt andra stycket. Den förmån som bereds sökanden enligt första stycket är att huvudskriften av fångeshandlingen kan ersättas av en avskrift eller försäkran. Att fångeshandlingen på detta sätt ersätts av en annan handling bör vara en nödfallsutväg. Härom uttalar beredningen.

Som förutsättning för att detta förfarande skall få anlitas har därför stadgats, att sannolika skäl visas att fångeshandlingen förkommit eller förstörts och att ny handling ej kan anskaffas, vare sig ny fångeshandling eller sådan dom som enligt 8 § första stycket andra punkten gäller såsom fångeshandling i huvudskrift. Det bör understrykas att stadgandet i första stycket allenast befriar sökanden från att förete fångeshandlingen i huvudskrift. Något avsteg från de formkrav som gälla för det slag av förvärv varom är fråga kan uppenbarligen icke medgivas. Av den avskrift eller försäkran som ersätter fångeshandlingen måste alltså framgå, att fångeshandlingen upprättats i laga form; eljest skall lagfartsansökan avslås.

Genom bestämmelsen i andra stycket har, säger beredningen, skapats möjlighet att under vissa förutsättningar bevilja lagfart, fastän varken förvärvarens fångeshandling eller sådant surrogat för denna som avses i första stycket kan företes. Beredningen anför.

Graden av ovisshet om hur egendomen kommit i förvärvarens hand kan här vara högst varierande. Ovissheten kan sålunda sträcka sig ända därhän

att sökanden icke ens kan uppgiva från vem förvärvet ägt rum. Å andra sidan kan stundom tillförlitlig utredning stå till buds angående fångesmannen och sättet för förvärvet men möjlighet saknas att rekonstruera fångeshandlingens innehåll på det i första stycket angivna sättet. Såsom förut antytts har beredningen ansett avsaknaden av fångeshandling kunna uppvägas av det förhållandet att egendomen sedan längre tid tillbaka med äganderättsanspråk innehafts av den för vilken lagfart sökes utan att klander väckts. En tid av tio år har synts vara tillräckligt lång. Förvärvaren torde böra få tillgodoräkna sig även tid, under vilken någon som härleder sin rätt från honom besuttit fastigheten såsom ägare. Med hänsyn till inskrivningsförfarandets natur kunna icke några strängare krav i fråga om bevisningen uppställas. Enligt beredningens mening bör det i regel vara tillräckligt men också nödvändigt att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom varit i mantalslängd upptagen såsom ägare av fastigheten under de sistförflutna tio åren. Uppenbarligen bör emellertid inskrivningsdomaren även begagna den upplysningskälla som fastighetsboken utgör. Mantalslängdens uppgift kan icke få godtagas som bevis angående innehavet, om av fastighetsboken framgår att annan under samma tid upprätt som ägare av fastigheten eller framställt anspråk på äganderätten till densamma.

I anslutning till tredje stycket i förslaget förklarar beredningen att för utfärdande av kungörelse i fall som här avses inte bör krävas att särskild begäran därom gjorts. Att sökanden önskar kungörelse framgår av de omständigheter som han åberopar till stöd för ansökan. Någon anledning att kungöra ansökan föreligger självfallet inte om annan omständighet föreligger som enligt 9 § skall föranleda omedelbart avslag. Av 10 § följer att ansökan skall förklaras vilande, när kungörelse utfärdas.

Avslutningsvis framhåller beredningen att läget beträffande de fall för vilka bestämmelserna i LF om kungörelselagfart allmänt tillämpats — förvärvaren kan ej styrka fångesmannens laga åtkomst och fastighetsboken innehåller inte någon anteckning om att lagfart på fastigheten förut beviljats eller sökts — kommer att principiellt ändras genom bestämmelserna i förevarande paragraf och 19 §. Beredningen fortsätter.

Genom stadgandet i 17 § andra stycket beredes sökanden tillfälle att erhålla lagfartsansökan upptagen utan hinder av att han ej kan förete fångeshandling och enligt 19 § befrias han även från skyldigheten att styrka att fångesmannen erhållit lagfart. Med hänsyn till den långa tid som numera förflutit efter lagfartsböckernas upplåggande torde det alltmera sällan förekomma att fastighetsboken ej upptager någon inskrivning angående lagfart å fastigheten. Någon anledning synes ej heller föreligga att, då fångeskedjan kan utredas, eftergiva lagfartsskyldigheten för någon eller några av de tidigare ägarna. Med hänsyn till det nu sagda har beredningen ansett tillräckliga skäl ej föreligga att ta upp en motsvarighet till 10 § andra stycket LF.

Angående detaljerna i kungörelseförfarandet uttalar beredningen följande.

I fråga om kungörelsens publicerande avviker förslaget i vissa hänseenden från gällande rätt. Medan det nu ankommer på sökanden att föranstalta därom, skall enligt förslaget publicering ske genom inskrivningsdomarens

försorg. Vidare har kungörelsens uppläsande i kyrkan ersatts med anslag i inskrivningsavdelningens kansli. I överensstämmelse med vad som gäller enligt 6 § i 1927 års lag om dödande av förkommen handling har synts lämpligt att kungörelsens införande i allmänna tidningarna sker i första numret för ett kalenderkvartal. Då ifrågavarande kungörelse icke är att likställa med delgivning, synas kostnaderna för kungörelseförfarande alltid böra stanna å sökanden (jfr 33 kap. 26 § RB).

Beredningen framhåller att de i 28: 19 första stycket angivna förutsättningarna för beviljande av lagfart sedan kungörande ägt rum i huvudsak överensstämmer med vad som nu gäller. Viss jämkning har emellertid skett med hänsyn till att kungörande undantagsvis kan komma att äga rum redan innan sökanden blivit upptagen i mantalslängden. Eftersom klandertalan enligt förslaget kommer att ex officio antecknas i fastighetsboken, så snart talan väckts, har därjämte vad som sägs om talans antecknande uteslutits. Vad angår första stycket andra punkten uttalar beredningen att föga är vunnet med kungörelseförfarandet om kungörelse utfärdats enligt 17 § andra stycket, men den omständigheten att lagfart inte meddelats för fångesmannen utgör hinder för bifall till ansökan. Beredningen yttrar i fortsättningen.

Sålunda skulle i fall, då upplysning om fångesmannen helt saknades, lagfartsansökan aldrig kunna beviljas. Härtill kommer att det skulle vara svårt att klart avgränsa de fall då krav på lagfart för tidigare innehavare skulle uppställas; stadgandet i 17 § andra stycket omfattar vitt skilda grader av ovisshet angående fastighetens tidigare öden. Beredningen har därför stannat för att i fall då kungörelse utfärdats enligt andra stycket helt avstå från kravet på lagfart för tidigare innehavare av fastigheten. Däremot saknas uppenbarligen grund för ett motsvarande undantag i sådana fall då kungörelsen utfärdats med stöd av första stycket i samma paragraf. I viss anslutning till gällande bestämmelser om kungörelselagfart bör emellertid även här kungörelseförfarandets fullbordan medföra befrielse från kravet på lagfart för fångesmannen, om lagfart å egendomen, såvitt fastighetsboken utvisar, ej förut blivit sökt eller beviljad.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* uttalar att den av lagberedningen föreslagna utvidgningen av tillämpningsområdet för kungörelselagfarten länge varit önskad och att i huvudsak intet är att erinra mot förslaget. Hovrätten riktar dock kritik mot att enligt 17 § första stycket för kungörelselagfart skall kunna godtas även en skriftlig försäkran på heder och samvete om fångeshandlingens huvudsakliga innehåll. Härom anför hovrätten.

Bestämmelser om att lämna uppgifter under heder och samvete förekommer för närvarande i ett flertal författningar. I allmänhet avses därvid uppgifter om personliga eller sådana ekonomiska förhållanden, som uppgiftslämnaren känner till eller i allt fall är skyldig att ha kunskap om. Häremot synes intet vara att erinra. En helt annan sak är att avkräva den som rekonstruerat en fångeshandling en försäkran på heder och samvete att den rekonstruerade handlingen har samma innehåll som den ursprungliga. I dylikt fall föreligger betydligt större risk för felaktiga minnesbilder. Godta-

gandet av sådan skriftlig försäkran, vilken i viss mån påminner om de före nya rättegångsbalkens ikraftträdande förekommande vittnesintygen, förefaller ej heller eljest betryggande ur rättssäkerhetssynpunkt. Enligt hovrättens mening bör kungörelseförfarandet enligt 17 § första stycket inskränkas till de fall då bestyrkt avskrift av fångeshandlingen kan företes medan eljest lagfartsfrågan får lösas enligt 17 § andra stycket.

Hovrätten förordar också att den i 28: 19 angivna treårstiden väsentligt förkortas.

Lantmäteristyrelsen understryker starkt betydelsen från allmän synpunkt av att den oklarhet i äganderättsredovisningen, som vilandeförklarade lagfartsansökningar innebär, såvitt möjligt klaras upp. Enligt styrelsens mening utgör ett kungörelselagfartsinstitut med vidgat tillämpningsområde en utväg att komma till rätta med detta problem.

Departementschefen. Såväl i gällande rätt som enligt jordbalksförslagen uppställs två väsentliga förutsättningar för beviljande av lagfart, nämligen att lagfartssökanden styrker sitt förvärv till egendomen genom företeende av en i laga ordning upprättad fångeshandling och att lagfart är meddelad på fångesmannens förvärv. Fastighetsbokens lagfartsspalt skall uppvisa en obruten rad av lagfarter för i princip samtliga ägare till egendomen fram till lagfartssökanden. Om en fångeshandling förkommer och av någon anledning inte kan förnyas eller om på annat sätt en rättmätig innehavare av fastigheten blir satt ur stånd att erhålla lagfart på sitt förvärv, hindras såväl han själv som hans efterföljare i äganderätten att vinna lagfart.

Det institut LF tillhandahåller häremot är den s. k. kungörelselagfarten enligt 10 § andra stycket LF. Lagfartssökanden bereds härigenom i viss mycket begränsad utsträckning möjlighet att efter ett kungörelseförfarande erhålla lagfart oberoende av att fångesmannens förvärv inte är lagfaret. Kungörelselagfarten har egentligen avseende endast på förvärv före LF:s tillkomst och är därför att betrakta som ett rättsinstitut av övergångsnatur i samband med införandet av LF. Otvivelaktigt kan sålunda kungörelselagfart på förvärv till viss fastighet inte komma i fråga om lagfart tidigare beviljats eller sökts på denna (se NJA 1948 s. 724).

Kan lagfart av någon anledning inte meddelas på ett förvärv med hänsyn till att någon tidigare innehavare av fastigheten inte kunnat få lagfart, kommer alltså fastigheten i princip att för all framtid ställas utanför den registrering av fastighetsförvärv som sker inom lagfartsväsendets ram. Egendomen kan inte heller göras till föremål för inskrivning av olika rättigheter. Olägenheterna härav torde inte närmare behöva utvecklas. Det skall dock understrykas att frågan har betydelse inte bara för de närmast berörda enskilda parterna. Erfarenheten visar att bristande lagfarter ej sällan får skadliga återverkningar också från allmän synpunkt. Sålunda kan en önskvärd markexploatering hindras eller i vart fall förvåras, om markägaren

inte kan åberopa lagfart på sitt förvärv till egendomen. Eftersom fastighetskredit i allmänhet inte kan erhållas hindras vidare investeringsverksamheten till men för en rationell markanvändning.

Olägenheterna av att fastighetsägare ej sällan är hindrade att vinna lagfart på sin egendom har redan föranlett vissa initiativ från lagstiftarens sida. Jag syftar särskilt på lagen den 6 juni 1962 (nr 270) om äganderättsutredning, lagfart och sammanläggning av fastigheter i vissa fall. Lagen ägde till en början tillämpning endast för Kopparbergs län men utsträcktes genom en lagändring år 1963 till landet i dess helhet. Genom denna lag öppnas möjlighet att efter Kungl. Maj:ts förordnande vid särskild förrättning låta utreda äganderättsförhållandena angående fastigheter inom ett visst område. På grundval av utredningen — som föregås av ett kungörelseförfarande — meddelas sedan lagfart för innehavarna av fastigheterna oberoende av om de kan förete laga fångeshandlingar eller om fångesmannen erhållit lagfart. Som förutsättning för att äganderättsutredning skall få ske gäller bl. a. antingen att äganderätten till fastigheter inom området är oviss och att det från allmän och enskild synpunkt är av väsentlig betydelse att ovissheten undanröjs eller att fastighetsägarna i betydande omfattning saknar lagfart. Den äganderätts- och lagfartssanering, som 1962 års lag lämnar möjlighet till, kan alltså åstadkommas endast inom sådana begränsade delar av landet där fastighetsförhållandena är särskilt oklara. Lagen torde därför inte normalt kunna utnyttjas som ett medel att förhjälpa fastighetsägare till lagfart, när möjlighet därtill saknas i vanlig ordning.

Under remissbehandlingen har framhållits som önskvärt att i den nya jordabalken förs in vidgade möjligheter till lagfart för sådana fall när visst förvärv i brist på laga fångeshandling inte kan lagfaras på vanligt sätt. Vissa inskrivningsdomares praxis att tillåta kungörelselagfart trots att formella förutsättningar härför saknas torde också böra ses som ett belägg för behovet av en lagändring i förevarande avseende.

I lagberedningens förslag upptas i 28: 17—19 regler för ett reformerat kungörelselagfartsinstitut, vilka i och för sig i stort sett tillgodoser nyssnämnda önskemål. Förslaget tar till skillnad från gällande rätts kungörelselagfartsinstitut direkt sikte på det förvärv för vilket fångeshandling saknas. En förvärvare, som visserligen har en fångeshandling avseende det egna förvärvet men som inte kan vinna lagfart på grund av att fångesmannens förvärv i brist på fångeshandling inte kan lagfaras, skall alltså tillse att fångesmannens förvärv först blir lagfaret genom kungörelseförfarande. Förslaget skiljer på två olika situationer, vilka behandlas i första och andra styckena i 17 §. Första styckets fall karakteriseras av att sökanden i stället för fångeshandling kan prestera en »avskrift, som kan antagas överensstämma med huvudskriften, eller av förvärvaren eller vittne vid rättshandlingen på heder och samvete avgiven skriftlig försäkran om dess huvudsakliga innehåll». Avskriften eller försäkran skall efter inskrivningsdomarens

prövning kunna godtas som fångeshandling under förutsättning att det av handlingen framgår att vederbörliga formföreskrifter blivit iakttagna. Som avskrift skall kunna godtas också handling, som enligt vanligt språkbruk knappast brukar betecknas som avskrift. Handlingen behöver endast återge fångeshandlingens huvudsakliga innehåll och enligt uttalande i motiven skall något krav på bestyrkande inte upprätthållas. En med mer eller mindre stor noggrannhet gjord uppteckning av fångeshandlingens innehåll synes alltså kunna godtas som surrogat för fångeshandlingen. På grundval av avskriften eller försäkran kan lagfart meddelas under förutsättning att fångesmannen har lagfart. Annars får ansökan förklaras vilande på vanligt sätt. Som ytterligare förutsättning gäller att sökanden visar sannolika skäl, att fångeshandlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling inte kan anskaffas. I 17 § andra stycket behandlas övriga fall, dvs. när avskrift eller försäkran enligt första stycket inte står till buds. Här krävs i stället utredning om viss hävd till fastigheten. Sökanden skall nämligen visa att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom varit upptagen i mantalslängd som ägare till fastigheten under de senaste tio åren. Någon införing i fastighetsboken får dessutom inte ha skett under samma tid. Detta fall leder fram till full lagfart oavsett att fångesmannens förvärv inte är lagfaret. I båda de nu angivna fallen skall kungörelse om ansökan utfärdas, varjämte tre år skall förflyta innan ansökan kan slutbehandlas.

Den av beredningen föreslagna utformningen av kungörelselagfartsinstitutet har mött viss kritik under remissbehandlingen. Kritiken riktas dels mot bestämmelserna i 17 § första stycket om godtagande av avskrift eller försäkran som ersättning för en fångeshandling, dels mot att så lång tid som tre år måste förflyta innan ärendet kan slutbehandlas. Enligt min mening finns fog för denna kritik. Utöver vad som anförts under remissbehandlingen vill jag tillfoga följande.

Till grund för regleringen i 17 § första stycket i beredningens förslag torde ligga den uppfattningen att, om sökanden i lagfartsärendet kan åstadkomma den i lagrummet angivna avskriften eller försäkran, en högre grad av trygghet nås för att ett förvärv verkligen ägt rum än som följer redan av sökandens påstående att så skett. Enligt min mening kan riktigheten av en sådan uppfattning ifrågasättas. Under alla förhållanden läggs en stark press på sökanden att kunna få fram den erforderliga »avskriften» eller försäkran. Detta kan knappast antas främja dess värde som upplysningskälla. Förslaget lägger på inskrivningsmyndigheten den synnerligen intrikata uppgiften att materiellt pröva om handlingen bör kunna godtas i lagfartsärendet. Jag anser visserligen oundvikligt att anförtro inskrivningsmyndigheten en viss materiell prövning i förevarande sammanhang. Det betänkliga i beredningens förslag ligger alltså inte i att myndigheten måste pröva den i ärendet åberopade utredningen utan i stället i att det material,

som läggs till grund för prövningen, med nödvändighet ofta blir ytterst bristfälligt.

Förhållandet mellan första och andra styckena i 17 § är också ägnat att inge vissa betänkligheter. Det är iögonfallande att vid kungörelselagfart enligt andra stycket sökanden, om han förmår uppfylla de ej alltför långtgående kraven på hävd, bereds en väsentligt fördelaktigare ställning än som följer av ett förfarande enligt första stycket. Slutresultatet blir ju i det förra fallet full lagfart oberoende av företrädarnas i äganderätten förhållanden, medan i det senare fallet en brist i lagfartskedjan föranleder att lagfarten endast blir vilande. Utredningen måste då föras vidare med sikte på att få lagfart även på företrädarens eller företrädarnas förvärv. I vissa fall kan regleringen i första stycket föranleda att äganderättsförhållandena måste nystas upp för en lång tidrymd tillbaka. Ett sådant förfarande kan mången gång te sig tämligen meningslöst.

Det anförda leder tanken in på att söka sammansmälta de två förfarandena i 17 § till ett och att därvid utforma systemet på sådant sätt att inskrivningsmyndigheten vid sin prövning av om det annars gällande kravet på en laga fångeshandling kan efterges får tillgång till den utredning, som rimligen kan stå att skaffa. Vidare bör förfarandet ges en sådan utformning att parter och myndigheter inte onödigtvis behöver uppehålla sig vid att utreda förhållanden, som ligger alltför långt tillbaka i tiden och som på goda grunder kan antas inte ha någon inverkan på de aktuella äganderättsförhållandena. En svaghet i det av lagberedningen föreslagna systemet är att förfarandet drar onödigt långt ut på tiden genom regeln att tre år skall följa efter kungörandet, innan ärendet kan slutföras. Denna svaghet bör avhjälpas.

Med iakttagande av de nyss angivna principiella synpunkterna har ett förfarande med lagfart efter kungörelse i departementsförslaget utformats på följande sätt (se 10 §).

Ansökningar om lagfart utan att fångeshandling kan företes bör undantagslöst handläggas vid muntlig förhandling inför inskrivningsmyndigheten. Endast härigenom blir det möjligt att nöjaktigt bedöma om lagfart bör kunna meddelas trots bristen i sökandens dokumentation angående sitt förvärv. Sammanträdet, som lämpligen kan betecknas lagfartssammanträde, bör ha till syfte att åstadkomma utredning av äganderättsförhållandena angående fastigheten. Som grundval för sammanträdet bör ligga en av sökanden redan i ansökan på heder och samvete avgiven redogörelse för de omständigheter, som är av intresse för äganderättsfrågans bedömande. I lagtexten har uppräknats vissa förhållanden, som särskilt bör belysas i redogörelsen, nämligen hur handlingen förlorats, vem som var fångesman, när och hur förvärvet skedde samt fångeshandlingens huvudsakliga innehåll. Sökanden bör också prestera den skriftliga utredning, som kan finnas tillgänglig. Intyg om vad mantalslängden utvisar angående ägande-

rätten till fastigheten under de tio åren närmast före ansökan bör vara obligatoriskt. Den ifrågavarande redogörelsen bör lämnas av sökanden även om utredningen inriktas på ett tidigare förvärv.

Såsom enligt beredningens förslag bör till förhindrande av missbruk gälla att sökanden skall göra sannolikt att fångeshandlingen förkommit eller förstörts och att ny handling inte kan anskaffas. Det föreslås dock att denna regel skall tillämpas endast om förvärvet skett mindre än tjugo år tillbaka. Beträffande äldre förvärv skall alltså sökandens uppgift att fångeshandlingen ej finns tillgänglig tas för god och det skall inte heller fordras att det är omöjligt att anskaffa ny sådan handling. Regeln är i första hand tänkt att befria sökanden från att anskaffa exempelvis tilläggsbouppteckningar och tilläggsarvskiften, när en sådan åtgärd inte är motiverad.

I 11 § tas vissa regler upp angående kallelser till lagfartssammanträdet och kungörandet av detta. Inskrivningsmyndigheten bör äga befogenhet att kalla sådana personer till sammanträdet som antas kunna lämna upplysningar av värde för utredningen av äganderättsfrågan. I första hand kommer därvid i fråga fångesman, förvärvare, köpevittne eller annan som medverkat vid överlåtelsen, exempelvis en mäklare. Vite bör kunna föreläggas i kallelsen. Att inskrivningsdomaren också har befogenhet att utdöma sådant vite följer av bestämmelsen i 19: 4 andra stycket.

Några närmare regler angående förfarandet vid sammanträdet synes inte vara erforderliga. Tillräcklig vägledning torde erhållas av rättegångsbalkens bestämmelser angående tvistemål, vilka enligt 19: 3 andra stycket i princip är tillämpliga vid behandlingen av inskrivningsärende. I 11 § första stycket har dock utsagts att utevaro av sökanden eller annan som kallats inte utgör hinder för att sammanträde hålls. Det bör framhållas att intet hindrar att inskrivningsmyndigheten i fall av behov förordnar om fortsatt sammanträde vid senare tillfälle för komplettering av utredningen. I sådana fall är det naturligtvis inte erforderligt att utfärda nya kungörelser. Kompletteringen kan givetvis också ske genom att skriftligt material inges efter sammanträdet. Över huvud taget bör inskrivningsmyndigheten äga betydande frihet att inom ramen för vissa grundläggande bestämmelser anpassa förfarandet efter beskaffenheten av det enskilda ärendet.

I 11 § andra stycket ges vissa bestämmelser angående kungörandet, som i huvudsak ansluter till vad beredningen föreslagit. Vissa anvisningar lämnas vidare om kungörelsens innehåll varjämte i tredje stycket föreskrivs att sammanträdet skall utsättas till sådan tid att tre månader hinner förflyta från sista kungörandet.

Syftet med lagfartssammanträdet är i första hand att erhålla upplysningar angående det av sökanden påstådda förvärvet. Därutöver skall hävdeförhållandena utredas. Utredningen bör härvid inriktas på de senaste tio åren. Om upplysningarna angående förvärvet synes osäkra, kan det dock vara anledning att införskaffa utredning angående hävden under längre tid till-

baka. I överensstämmelse med vad som skett i 16 kap. har besittningen av egendomen uttryckts genom krav på att fastigheten skall ha innehafts med äganderättsanspråk. Jag återkommer i det följande till detta uttryckssätt.

Frågan om sökanden skall befrias från skyldigheten att i lagfartsärendet inge laga fångeshandling skall självfallet prövas först på grundval av vad som förekommit vid lagfartssammanträdet. Någon anledning att bereda sökanden den förmånen, att redan hans begäran om utsättande av lagfartssammanträde skulle få betraktas som en lagfartsansökan, har inte synts föreligga. Hans begäran bör inte heller föranleda någon anteckning i fastighetsboken. Det är emellertid onödigt att kräva att sökanden sedan sammanträdet hållits skall inge en ny framställning till inskrivningsmyndigheten för att ärendet skall bli fullföljt. I 12 § andra stycket har med hänsyn härtill föreskrivits att den för sökanden avsedda utskriften av protokoll från sammanträdet skall anses såsom ansökan om lagfart angående egendomen, och ansökan skall anses gjord på den inskrivningsdag, som infaller närmast efter det att protokollet blivit uppsatt.

I lagfartsärendet skall inskrivningsmyndigheten på grundval av en fri bedömning av det föreliggande materialet avgöra om sökanden skall befrias från det annars gällande kravet på att fångeshandling i huvudskrift skall företes. Om inskrivningsmyndigheten på grund av vad som upplysts vid lagfartssammanträdet eller vad som framkommit i annan ordning finner antagligt, att det påstådda förvärvet ägt rum samt att det är giltigt och kan göras gällande, skall protokollet från sammanträdet i lagfartsärendet enligt 13 § första stycket godtas som laga fångeshandling. Om annat hinder inte möter, skall i sådant fall åtminstone vilande lagfart meddelas på grundval av protokollet. Var lagfart meddelad för fångesmannen, blir lagfartsansökan beviljad. Detta förutsätter dock att man med säkerhet kan anta, att förvärvet skett just från den som senast hade lagfart på egendomen. I första stycket andra punkten anges för denna situation, att om utredningen ger stöd för vem som var fångesman, handläggs lagfartsärendet som om förvärvet skett från denne.

Det torde inte vara möjligt att ge några närmare anvisningar angående vilken grad av bevisning som bör krävas för att protokollet skall kunna godtas som fångeshandling. Jag vill dock uttala som min uppfattning att, om utredningen ger vid handen att förvärvaren och hans eventuella efterföljare i äganderätten innehaft fastigheten oklandrat under längre tid, kravet på bevisning om förvärvet inte skall ställas särdeles högt. Det bör till och med vara fullt möjligt att i det särskilda fallet godta protokollet som fångeshandling även om upplysningar saknas om förvärvet under förutsättning att lång tids hävd kan visas och omständigheterna även i övrigt är sådana att det är motiverat att godta vederbörande som ägare av fastigheten. Risken för att någon materiell orätt sker i sådana fall torde i själva verket vara försvinnande liten. Självfallet skall inskrivningsmyndighetens prövning också in-

nefatta frågan om ett påstått förvärv är giltigt med hänsyn till gällande formföreskrifter.

Förfarandet vid lagfartssammanträde bör öppna möjlighet till full lagfart även om fångesmannens eget förvärv inte skulle vara lagfaret. Såsom förutsätts också enligt beredningens förslag, bör i detta fall krävas viss längre tids besittning av fastigheten. Regler härom har upptagits i 13 § andra stycket. Enligt beredningens förslag kan som bevisning om besittning endast förekomma utredning, som visar att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom varit upptagen i mantalslängd som ägare av fastigheten. Som regel torde visserligen mantalslängden utgöra en tillförlitlig källa, när det gäller att införskaffa bevisning om besittningen till fast egendom. Det torde dock inte vara ovanligt, särskilt inom sådana delar av landet där fastighetsförhållandena är oklara, att mantalslängden saknar tillräckliga och tillförlitliga uppgifter angående äganderättsförhållandena. Detta sammanhänger ofta med att de använda beteckningarna på den fasta egendomen är felaktiga eller i vart fall inte tillräckligt utförliga. Eftersom förfarandet enligt departementsförslaget erbjuder goda möjligheter att införskaffa även annan utredning angående besittningen till egendomen i fråga, har jag ansett motiverat att inte låta uppgifter från mantalslängden vara de enda som får åberopas. Saken har i 13 § andra stycket uttryckts på det sättet, att utredningen skall visa att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom innehaft fastigheten med äganderättsanspråk under de senaste tio åren. Liksom enligt beredningens förslag skall dessutom krävas att under samma tid i fastighetsboken ej skett införing, som grundar sig på annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därpå.

Den föreslagna regleringen i andra stycket är tillämplig på alla sådana fall i vilka enligt första stycket protokollet från lagfartssammanträdet godtas som fångeshandling och detta oavsett om det skulle vara möjligt att erhålla lagfart på tidigare förvärv. Detta medför att förvärv i större utsträckning än enligt beredningens förslag kommer att överhoppas i lagfartssammanhanget. Enligt min mening innebär detta dock inte någon avgörande olägenhet. Det väsentliga är att fastighetsboken avspeglar de aktuella äganderättsförhållandena. Lagfarandet av äldre förvärv får inte göras till något självändamål.

Utvägen att vinna lagfart genom att begära lagfartssammanträde kommer att vara förenad med inte ringa besvär och kostnader. Jag hyser därför inte någon oro för att förfarandet kommer att missbrukas. Det kommer säkerligen att, såsom avsikten är, utgöra endast en nödfallsutväg.

I 13 § tredje stycket föreskrivs liksom enligt beredningens förslag att yttrande skall inhämtas från kammarkollegiet och att detta äger föra talan mot beslut om lagfart.

14 §.

Paragrafen, som motsvarar 28: 20 resp. 24: 20 i förslagen, upptar en föreskrift om anteckning i fastighetsboken av inskränkning i förvärvarens befogenhet att överlåta fastigheten eller upplåta rättighet i denna.

Gällande rätt. Av 18 § första stycket LF jämfört med 11 § samma förordning framgår att vid beviljande av lagfart anteckning skall göras i fastighetsboken om villkor, som inskränker ägarens rätt att överlåta egendomen eller att belasta den med inteckning, samt om inskränkning i nämnda avseenden genom annans på testamente stödda rätt att nyttja egendomen. Att anteckning sker i fastighetsboken om inskränkningen i fastighetsägarens behörighet utgör inte förutsättning för inskränkningens giltighet. Föreskriften har tillkommit endast i syfte att tredje man skall erhålla kännedom om saken.

Lagberedningen. Enligt beredningens mening bör det i likhet med vad som nu gäller ankomma på inskrivningsdomaren att i förekommande fall i samband med att lagfart söks självmant göra anteckning i fastighetsboken om inskränkning i förvärvarens befogenhet att förfoga över fastigheten. Om inskränkningen grundas på testamente, kan det emellertid inträffa att den inte framgår av sökandens fångeshandling och därför ej blir antecknad när lagfart söks. Bl. a. i sådant fall bör anteckning om inskränkningen kunna ske också på framställning av annan som har intresse därav. Skulle frågan huruvida förvärvet är förenat med sådan inskränkning som här avses finnas tvistig, torde inskrivningsdomaren med stöd av 27: 16 (19: 10 i departementsförslaget) böra meddela föreläggande angående väckande av talan vid domstol.

Sådan anteckning som avses i denna paragraf medför enligt 25: 12 (18: 8 i departementsförslaget) den materiella rättsverkan, att god tro rörande inskränkningen utesluts. Även i inskrivningsrättsligt hänseende är anteckningen förenad med vissa rättsverkningar (se 28: 9 punkt 5, 30: 2 punkt 3 och 31: 2 punkt 3 i beredningens förslag, motsvarande resp. 20: 6 punkt 5, 22: 4 punkt 2 och 23: 2 punkt 3 i departementsförslaget).

Undantagsvis kan en förfogandeinskränkning om vilken anteckning skett sedermera komma att bortfalla, t. ex. när en genom testamente insatt sekundosuccessor avlider utan avkomlingar medan egendomen är i förste successorns hand. Om detta styrks, bör anteckningen uppenbarligen avföras. Beredningen har emellertid ansett obehövligt att ge en särskild föreskrift därom (jfr 33: 6 i beredningens förslag motsvarande 19: 22 i departementsförslaget).

Departementschefen. Beredningens förslag angående anteckning i fastighetsbok om inskränkning i förvärvares behörighet att förfoga över egendomen har influtit i departementsförslaget utan några sakliga ändringar.

21 KAP.

Inskrivning av tomträtt

Detta kapitel, som motsvarar 29 kap. i lagberedningens förslag och 25 kap. i jordabalksutredningens förslag, innehåller bestämmelser dels om inskrivning av upplåtelse av tomträtt (1—6 §§) dels om inskrivning av rättighetens övergång till ny innehavare (7 §). Vardera gruppen av bestämmelser redovisas under särskild rubrik.

Kapitlet ersätter bestämmelserna i 1907 års lag om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt. Nämnda lag avser, såsom framgår av rubriken, två skilda arter av inskrivning. Inskrivning av tomträtt eller vattenfallsrätt, varmed menas inskrivning av upplåtelse av sådan rättighet, har i första hand karaktären av en inskrivning för nyttjanderätt men fyller dessutom i viss mån samma funktion som lagfarten i fråga om fast egendom. Inskrivning av fång till tomträtt eller vattenfallsrätt avser en övergång av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt till ny innehavare och utgör en direkt motsvarighet till lagfarten.

Lagberedningen har företagit en översyn av lagens bestämmelser. Några mera väsentliga sakliga förändringar har inte vidtagits. Däremot har lagtexten fullständigt omarbetats i formellt avseende. Därvid har reglerna om inskrivning av tomträttens eller vattenfallsrättens övergång till ny innehavare huvudsakligen fått formen av en hänvisning till lagfartsreglerna. Jordabalksutredningens förslag ansluter sig i allt väsentligt såväl sakligt som formellt till beredningens förslag. De särskilda reglerna i 9 och 11 §§ i beredningens förslag har dock fått utgå som en följd av utmönstringen av vattenfallsrätten. Kapitlets bestämmelser har inte föranlett några uttalanden under remissbehandlingen av jordabalksförslagen.

Departementsförslaget ansluter sig sakligt i allt väsentligt till utredningsförslaget. I konsekvens med vad som skett i 20 kap., görs den ändringen att reglerna om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning sammanförs till ett lagrum. Antalet paragrafer nedgår från 11 i beredningens förslag och 9 i utredningens till 7 i departementsförslaget.

Inskrivning av upplåtelse m. m.

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 1 i beredningens förslag och 25: 1 i utredningsförslaget, innehåller föreskrifter bl. a. angående skyldigheten att söka inskrivning av tomträttsupplåtelse.

Gällande rätt. I 1 § första stycket i 1907 års lag föreskrivs att den som fått tomträtt upplåten till sig är skyldig att söka inskrivning av tomträtten. Enligt andra stycket i samma lagrum skall inskrivning sökas inom den tid, som gäller beträffande ansökan om lagfart. Om upplåtaren förvärvat fastigheten genom lagfartspliktigt fång, skall tiden dock inte börja löpa innan lagfart sökts. Beträffande påföljden vid underlåtenhet att söka inskrivning gäller samma regler som i fråga om lagfart.

Lagberedningen. Enligt beredningens förslag skall lagfartsskyldigheten i regel fullgöras inom tre månader från fångeshandlingens upprättande (28: 2). Vissa undantag föreslås dock (28: 3—5). Beredningen anser att den enda motsvarighet till dessa undantagsfall som kan tänkas uppkomma när det gäller tomträtt är att talan väckts angående upplåtelsens giltighet. Enligt beredningens mening finns dock inte anledning att ge någon särskild regel för detta sällsynta fall. Föreskriften om vitesföreläggande vid underlåtenhet att söka inskrivning är avfattad på sådant sätt att inskrivningsdomaren kan beakta en dylik omständighet.

Beredningen föreslår att inskrivningsskyldighet inte i något fall skall föreligga innan upplåtaren sökt lagfart. Denna regel skall alltså gälla även om upplåtarens förvärv inte är lagfartspliktigt.

Enligt 17: 5 i beredningens förslag skall — erinrar beredningen — tomträttsupplåtelse anses innefatta överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten. För fastighetsägarens fordran i anledning av sådan överlåtelse kan panträtt utfästas i tomträtten såsom för ogulden köpeskilling vid överlåtelse av fast egendom. För att fastighetsägaren skall kunna säkerställa en sådan fordran genom ansökan om inteckning också innan tomträttshavaren sökt inskrivning av tomträtten, anses fastighetsägaren böra tillerkännas rätt att söka inskrivning av tomträtten.

Departementschefen. I 1907 års lag hänvisas beträffande inskrivningsskyldighetens fullgörande till bestämmelserna angående lagfart. Beredningens förslag innebär den ändringen att den för tomträtten tillämpliga föreskriften tas upp utan anknytning till lagfartsreglerna. Beredningen föreslår att inskrivning skall sökas inom tre månader från upplåtelsen. Mot denna reglering har jag inte någon invändning att göra. Eftersom giltigheten eller beståndet av en upplåtelse av tomträtt enligt 13: 5 inte får göras beroende av villkor finns det inte, i motsats till vad fallet är beträffande lagfart, anledning att uppställa en regel om uppskov med inskrivningsskyldighetens fullgörande, därför att upplåtelsen ej skulle vara fullbordad.

Beredningen föreslår att inskrivning skall få sökas även av fastighetsägaren. Som skäl härför åberopas dennes intresse av att kunna få sin eventuella fordran på ersättning för vissa byggnader och annan egendom, som

vid tomträttsupplåtelsen övergår till tomträttshavaren, säkrad genom inteckning såsom för ogulden köpeskilling vid överlåtelse av fast egendom. Som förut angetts utmönstras detta rättsinstitut i departementsförslaget. Därmed förfaller dock inte grunden för att medge fastighetsägaren rätt att söka inskrivning av tomträtten. I samband med tomträttsupplåtelsen kan tomträttshavaren ha underskrivit och till fastighetsägaren överlämnat en ansökan om inteckning avseende tomträtten. I detta läge har fastighetsägaren ett självständigt intresse av att inskrivning av tomträtten kommer till stånd. Det är bara om så skett som han har möjlighet att få inteckningsansökan behandlad.

Bestämmelsen i andra stycket om rätt för inskrivningsmyndigheten att förelägga vite för inskrivningsskyldighetens fullgörande har utformats i överensstämmelse med 20: 3 i departementsförslaget. Härom må hänvisas till vad som anförts i anslutning till nämnda lagrum.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 2 i beredningens förslag och 25: 2 i utredningsförslaget, innehåller en uppräkning i sex punkter av fall när ansökan om inskrivning skall avslås.

Gällande rätt. Bestämmelser om avslag på ansökan om inskrivning av tomträtt finns i 1 § tredje stycket och 2 § i 1907 års lag. Det förra lagrummet avser det fallet att upplåtelsehandlingen ej uppfyller formkraven eller att upplåtelsen ej överensstämmer med lag. I 2 § åsyftas att fastigheten häftar för sökt eller beviljad inskrivning eller för fordran eller rättighet med ogulden köpeskillings rätt enligt 11 kap. 2 § JB i 1734 års lag eller att fastigheten är utmätt. Om upplåtaren av tomträtten inte sökt lagfart torde enligt gällande rätt — på grund av en bestämmelse i 3 § i 1907 års lag — ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen böra omedelbart avslås.

Lagberedningen. Beredningen utgår från de omständigheter som enligt 31: 2 i beredningens förslag (23: 2 i departementsförslaget) medför omedelbart avslag på ansökan om inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt och därmed jämställda rättigheter. Av de i nämnda lagrum angivna omständigheterna torde de som anges i punkterna 3, 4, 6 och 7 enligt beredningens mening ha så ringa praktisk betydelse i fråga om upplåtelse av tomträtt att de inte behöver särskilt nämnas i förevarande paragraf utan får inbegripas under den allmänna avslagsgrunden i paragrafens sista punkt. Också en motsvarighet till punkt 8 anser beredningen kunna undvaras. Punkt 5 i 31: 2 bör beträffande tomträtt begränsas till att avse att upplåtaren ej sökt lagfart.

I fråga om förhållandet mellan tomträtten och tidigare belastningar i fastigheten uttalar beredningen, att det är av uppenbar betydelse för tomträt-

tens utövning att företräde framför tomträtten inte tillkommer annan rättighet i fastigheten. Detta sägs särskilt gälla panträtt, bl. a. därför att beredningen föreslår den ändringen i 123 § UL att tomträtten alltid skall förbehållas vid exekutiv försäljning av fastighet, som besväras av inskriven tomträtt. Beredningen tar därför i punkt 4 upp en avslagsgrund som i sakligt hänseende överensstämmer med 2 § i 1907 års lag och som innebär att avslagsbeslut skall ges om fastigheten är utmätt eller besväras av rättighet för vilken inskrivning är beviljad eller sökt. Beredningen erinrar om att denna bestämmelse dock inte helt utesluter att en fastighet vari tomträtt inskrivits sedermera kan visa sig häfta för betalningsanspråk som äger företräde framför tomträtten. Eftersom tomträtten även i sådana fall skall förbehållas vid den exekutiva försäljningen, anser beredningen att förhållandet saknar praktisk betydelse.

De avslagsgrunder som upptagits i punkterna 1, 2 och 5 i beredningens förslag sägs i stort sett överensstämma med motsvarande bestämmelser om lagfart och torde inte kräva någon närmare motivering.

Departementschefen. Den av beredningen föreslagna uppräkningen av fall när ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse skall omedelbart avslås överensstämmer i sak helt med bestämmelserna i 1907 års lag. Jag har inte någon erinran mot vad sålunda föreslagits.

Vissa ändringar av formell natur har dock genomförts. Punkt 3, som anger kravet på lagfart för upplåtaren, har i tydlighetens intresse formulerats så att den uttryckligen anger att avslag skall ske under två förutsättningar, nämligen om upplåtaren ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt (jfr 20: 7 punkt 2). Uttryckssättet »lagfart är sökt» innebär i departementsförslaget, att lagfartsansökan ännu ej är slutligt avgjord. Uppskov kan ha meddelats eller också har ansökan förklarats vilande. Punkt 4 i beredningens förslag har i departementsförslaget av redaktionella skäl delats upp på två punkter, varav den första (4) avser det fallet att inskrivning i fastigheten — dvs. inteckning eller inskrivning av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt — är beviljad eller sökt och den andra (5) avser utmätningsfallet.

I 20: 6 andra stycket i departementsförslaget ges en föreskrift för det fall att ärende angående lagfart för fångesmannen uppskjutits till senare inskrivningsdag. Föreskriften innebär att också behandlingen av sökandens lagfartsansökan skall uppskjutas till den senare dagen. En motsvarighet till denna föreskrift har tagits upp som ett andra stycke i detta lagrum. Fallet torde visserligen i praktiken knappast inträffa, men föreskriften behövs för att följande paragraf skall kunna ges en form som korresponderar med motsvarande lagrum i 20, 22 och 23 kap.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 3—5 i beredningens förslag och 25: 3—5 i jordabalksutredningens, innehåller bestämmelser om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse.

Gällande rätt. Bestämmelser om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse finns i 3 och 4 §§ i 1907 års lag. Om upplåtaren av tomträtten sökt lagfart men ansökan ännu inte blivit bifallen, skall enligt 3 § ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen förklaras vilande. I samma lagrum anges vidare att vilandeförklaring skall meddelas, om talan instämts om klander av upplåtarens fång eller om återgång eller om lösningsrätt till fastigheten. I 4 § i 1907 års lag föreskrivs att laga tomtkarta skall företes vid ansökan om inskrivning av tomträtt i fall när upplåtelsen avser tomt. Om tomtkarta inte företes, skall ansökan förklaras vilande till dess sökanden fullgjort sitt åliggande.

Lagberedningen. De i 3—5 §§ i beredningens förslag upptagna bestämmelserna om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse sägs stämma överens med vad som enligt 31 kap. i förslaget skall gälla om annan nyttjanderätt än tomträtt m. fl. sakrätter, i den mån dessa bestämmelser äger tillämpning i fråga om tomträtt. Den i 31: 4 andra stycket angivna grunden för vilandeförklaring — att upplåtelsen skett i område eller andel av fastighet samt laga delning ännu ej skett — äger inte tillämpning här, eftersom tomträtt inte får upplåtas i område eller andel av fastighet. Bestämmelsen i 29: 5 första stycket i beredningens förslag om vilandeförklaring när talan väckts angående upplåtelsens giltighet, vilken bestämmelse saknar motsvarighet i gällande lag, motiveras av att enligt allmänna inskrivningsrättsliga grundsatser inskrivning inte i något fall får beviljas, om det upplysts att tvist angående upplåtelsens giltighet eller bestånd är föremål för domstols prövning. Någon motsvarighet till 4 § i 1907 års lag om företeende av tomtkarta har inte tagits med i förslaget, eftersom kravet på tomtkarta slopats vid lagfart.

Departementschefen. Såsom inledningsvis nämnts har bestämmelserna om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse i departementsförslaget sammanförts till en paragraf i likhet med vad som skett i 20 kap. beträffande vilandeförklaring av lagfartsansökan. Första punkten motsvarar 29: 4 i beredningens förslag och andra punkten både första och andra styckena i 29: 5.

Första punkten har getts en något annan innebörd än 29: 4 i beredningens förslag. Ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelse skall enligt departementsförslagets regel förklaras vilande endast om upplåtarens lagfartsansökan är vilandeförklarad. Det fall då lagfartsansökan uppskjutits behandlas

i 2 § andra stycket. Uppskov skall i sådant fall meddelas också i ärendet angående ansökan om inskrivning av tomträttsupplåtelsen. Beträffande andra punkten kan hänvisas till vad som anförts i anslutning till 20: 7 punkt 3.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 6 resp. 25: 6 i förslagen, innehåller en regel om anteckning i tomträttsboken av inskränkning i tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta servitut eller samfällighetsrätt.

Gällande rätt. I 8 § i 1953 års kungörelse om nya tomträtts- och vattenfallsrättsböcker föreskrivs att inskränkning i tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta servitut skall antecknas i tomträttsboken.

Lagberedningen. En anteckning som avses i 8 § i 1953 års kungörelse ges — i motsats till vad som nu är fallet — viss materiell rättsverkan enligt 25: 12 i beredningens förslag (18: 8 i departementsförslaget). Beredningen anser därför att en bestämmelse om att anteckning skall ske bör tas upp i lag (jfr 28: 20 i beredningens förslag, som motsvaras av 20: 14 i departementsförslaget).

Departementschefen. Jag biträder i sak beredningens förslag. Paragrafen har getts en ändrad lydelse som följd av utmönstringen av vissa rättsinstitut. Inskränkningen i tomträttshavarnas rätt kan ske antingen i själva upplåtelsehandlingen (jfr 13: 4) eller i ett ändringsavtal. Endast det förra fallet behandlas i denna paragraf, men bestämmelsen blir ändock tillämplig på ändringsavtal på grund av hänvisningen i 5 § första stycket andra punkten.

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 7 resp. 25: 7 i förslagen, innehåller föreskrifter angående inskrivning av avtal om ändring i tomträttens innehåll.

Gällande rätt. Enligt 13 § i 1907 års lag kan ansökan om inskrivning av ändringsavtal göras av fastighetsägaren eller tomträttshavaren. Sökanden har att ge in avtalet till inskrivningsdomaren. Om inskrivning för rättighet förut är sökt eller meddelad i tomträtten eller om inskrivning söks samma dag för annan rättighet än fordran, får inskrivning av ändringsavtalet ej beviljas utan att rättighetshavaren medgett åtgärden eller avtalet väsentligen är utan betydelse för dennes säkerhet. Denna regel äger motsvarande tillämpning beträffande utmätning som verkställts före den dag inskrivning söks.

Lagberedningen. Beredningen anför inledningsvis att inskrivning av ändringsavtal förutsätter att den ursprungliga upplåtelsen blivit inskriven. Denna regel, som inte kommit till uttryck i 1907 års lag, har medtagits i beredningens förslag.

Beträffande bestämmelserna om medgivande från rättighetshavare föreslår beredningen två ändringar. Den första innebär att om på samma dag inskrivning söks för panträtt, som avser ogulden köpeskilling, panthavarens medgivande fordras för att ändringsavtalet skall kunna inskrivas. Den andra ändringen avser påföljden av att rättighetshavare inte medgett inskrivning av ändringsavtal som är av betydelse för hans säkerhet. Enligt gällande rätt är påföljden att inskrivning inte beviljas. Däremot kan ansökan förklaras vilande. Beredningen föreslår att ansökan i sådant fall inte skall få tas upp och hänvisar beträffande motiven för denna ändring till vad som anförts vid 17: 21 (13: 21 i departementsförslaget).

Angående tredje stycket i 29: 7 anför beredningen.

Enligt tredje stycket skola i fråga om ändringsavtal bestämmelserna i 2—6 §§ gälla i tillämpliga delar. En modifikation i fråga om tillämpligheten framgår av tilläggsstadgandet i samma stycke. Nämnda stadgande har avseende å det fall att ändringsavtalet går ut på utvidgning eller inskränkning av det område som tomträtten avser. Såsom framgår av 17 kap. 21 § första stycket är sådant avtal beroende av att sammanläggning eller laga delning äger rum. Har, då ansökan om inskrivning göres, sådan ändring i fastighetsindelningen ännu ej skett, skall denna omständighet enligt förevarande lagrum medföra att ansökan ej bifalles. Däremot skall den icke — såsom för motsvarande fall är föreskrivet i 2 § 2 — av denna anledning omedelbart avslås; den kan alltså förklaras vilande. I fall då ansökan förklarats vilande kan det inträffa att under tiden därefter men innan ansökan upptages till slutlig prövning ansökan göres om inskrivning av ny rättighet. Något hinder för bifall till denna ansökan föreligger icke på grund av den tidigare ansökan om inskrivning av ändringsavtalet, men sedan ändringsavtalet — som räknar prioritet från sistnämnda ansökan — inskrivits, kommer den därigenom skedda förändringen av tomträttens innehåll att bli bestämmande för den nya rättigheten.

Departementschefen. I förevarande lagrum tas bestämmelser upp om inskrivning av avtal om ändring i tomträttens innehåll. Reglerna anknyter till de materiella bestämmelser om ändringsavtal, som förekommer i 13: 21. Såsom framgår av vad jag anfört i anslutning till nämnda lagrum gäller enligt departementsförslaget ändringsavtal mot rättighetshavare i tomträtten endast om inskrivning är beviljad eller ansökan därom förklarats vilande och hindret mot bifall till ansökan är något annat än brist i fråga om medgivanden av rättighetshavare. I andra stycket i denna paragraf anges i konsekvens med det sagda att ansökan om inskrivning av ändringsavtal får beviljas endast om berörda rättighetshavare medgett åtgärden eller avtalet väsentligen är utan betydelse för dessas säkerhet.

Eftersom den särskilda företrädesrätten för panträtt, som avser ogulden

köpeskilling, saknar motsvarighet i departementsförslaget och dessutom ett antal begränsade sakrätter utmönstrats har kretsen av rättighetshavare, vilkas medgivande kan bli nödvändiga för att ansökan om inskrivning skall få tas upp, blivit väsentligt reducerad. Detta har påverkat den redaktionella utformningen av departementsförslaget.

Paragrafens innehåll har omdisponerats i jämförelse med beredningens förslag. Därjämte har i ett fjärde stycke angetts att ansökan skall förklaras vilande i avbidan på undanröjande av hinder som avses i andra eller tredje stycket.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 29: 8 resp. 25: 8 i förslagen, innehåller föreskrifter beträffande anteckning i tomträttsboken om att tomträtten upphört samt angående dödning av tomträttsinskrivning.

Gällande rätt. Enligt 15 § första stycket i 1907 års lag skall anmärkning göras i tomträttsprotokollet om att tomträtt upphört att gälla. Sådan anmärkning kan komma i fråga, om det framgår av anteckningar, som införts i tomträttsprotokollet, eller det på annat sätt upplyses att tomträtten upphört att gälla på grund av uppsägning. I 15 § andra stycket föreskrivs att inskrivning av tomträtt inte får dödas på grund av förhållande som avses i 4 kap. 22 § NJL, dvs. efter överenskommelse om att tomträtten skall upphöra eller efter fastighetens och tomträttens förening på samma hand, utan att tomträtten är fri från inteckning.

Om det i tomträttsboken anmärkts att tomträtt upphört eller inskrivning av tomträtt dödats skall en motsvarande anteckning göras också i fastighets- eller inteckningsboken. Detta framgår av 18 § andra stycket i 1907 års lag.

Lagberedningen. Av vad beredningen yttrat vid 27: 2 (19: 1 i departementsförslaget) framgår att beredningens förslag inte innebär någon ändring i fråga om skyldigheten att göra anteckning i fastighetsboken när tomträtten upphört eller inskrivning av tomträtt dödats. Enligt beredningens förslag utgör även den omständigheten att tomträtten är utmätt hinder för dödning av tomträttsinskrivningen. Tomträttshavaren skulle nämligen annars genom att låta döda inskrivningen kunna beröva borgenären den företrädesrätt som denne vunnit genom utmätningen.

Departementschefen. Paragrafen överensstämmer i sak med beredningens förslag.

Inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare

7 §.

Paragrafen motsvarar 29: 10 resp. 25: 10 i förslagen.

Gällande rätt. I 1907 års lag finns bestämmelser om inskrivning av tomträtts övergång till ny innehavare i 5—8 samt 10—12 §§. Bestämmelserna överensstämmer i stora delar med vad som gäller i fråga om lagfart. Vissa avvikelser föreligger dock. Sålunda skall enligt 6 § ansökan avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ännu ej är sökt. Som en konsekvens därav börjar enligt 5 § tiden för sökande av inskrivning inte i något fall att löpa, innan inskrivning av tomträtten sökts. Vidare saknas motsvarighet till institutet kungörelselagfart och till de särskilda bestämmelserna angående lagfartsansökan som avser område av fastighet.

Lagberedningen. I beredningens förslag ges bestämmelserna om inskrivning av rättighetens övergång till ny innehavare huvudsakligen i form av hänvisning till lagfartsreglerna. Några enstaka avvikelser har emellertid ansetts påkallade. Härom anförs.

Förslagets bestämmelser om hävd till fast egendom äro tillämpliga även i fråga om tomträtts övergång till ny innehavare. Med hänsyn till sambandet mellan instituten hävd och kungörelselagfart synes möjlighet böra öppnas att meddela inskrivning efter kungörelse. Därvid torde dock icke något avsteg kunna göras från principen att ansökan om inskrivning av tomträttens övergång å ny innehavare skall avslås, om inskrivning av upplåtelsen icke sökts. I anslutning härtill må framhållas att upplåtelsehandlingen alltid torde upprättas i två exemplar, av vilka upplåtaren behåller det ena. Om tomträttshavarens exemplar gått förlorat utan att tomträtten dessförinnan inskrivits, står det en senare innehavare av tomträtten öppet att efter hänvändelse till upplåtaren — som regelmässigt är kronan eller en kommun — använda dennes exemplar för att söka inskrivning av tomträtten. Då kungörelselagfart meddelas i fråga om tomträtt, saknas anledning antaga att kronan kan göra anspråk på tomträtten; hörande av kammarkollegiet kan därför underlåtas.

Enligt 17 kap. 9 § första stycket må tomträtt ej uppdelas på särskilda områden av den fastighet i vilken den upplåtits. Ett förvärv, som skett i strid härmed, är ogiltigt. Bestämmelserna om vilandeförklaring av lagfartsansökan, då förvärvet avser område, skola följaktligen icke äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt. I stället har uttryckligen stadgats att ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås.

Departementschefen. Jag delar beredningens uppfattning att bestämmelserna om inskrivning av tomträtts övergång till ny innehavare så långt möjligt bör ges i form av hänvisning till lagfartsreglerna. Bestämmelserna i departementsförslaget om lagfart företer såsom redan framgått vissa betydelsefulla ändringar i jämförelse med beredningens förslag. Här må särskilt

nämnas att lagfartstiden vid villkorade förvärv föreslås börja löpa först sedan förvärvet fullbordats, att som fångeshandling bör kunna godtas även köpebrev oavsett att även köpekontrakt upprättats, att särskilda regler införs i anledning av att vittneskravet vid köp, byte och gåva getts ett nytt innehåll samt att bestämmelserna om kungörelselagfart omarbetats. I samtliga dessa avseenden bör de ändrade reglerna få motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning av tomträtts övergång till ny innehavare.

De avvikelser från lagfartsreglerna som beredningen föreslagit har medtagits i departementsförslaget.

22 KAP.

Inteckning

Förevarande kapitel, som motsvarar 30 kap. i lagberedningens förslag och 26 kap. i utredningens förslag, upptar de närmare inskrivningsrättsliga bestämmelserna i anslutning till panträttsinstitutet i 6 kap. I förhållande till de båda nämnda förslagen har ämnesområdet för kapitlet så till vida vidgats som vissa regler angående innehållet i ansökan om inteckning förts över från panträttskapitlet till detta kapitel och upptagits i de två första paragraferna. Angående bakgrunden till denna omdisposition må hänvisas dels till avsnittet »Vissa ytterligare frågor i anslutning till innehållet i 6 kap.» i inledningen till 6 kap (s. 290), dels till vad som i det följande anförs i anslutning till detta kapitels två första paragrafer.

Även i övrigt har vissa väsentliga ingrepp skett i jämförelse med såväl beredningens som utredningens förslag. Liksom det senare förslaget saknar departementsförslaget motsvarighet till bestämmelserna om uppdelning av panträtt i samband med fastighetsdelning samt om utbyte av pantbrev sedan dylik uppdelning ägt rum eller bruksenhet bildats eller fastigheter sammanlagts (8, 14, 15 och 16 §§ i beredningens förslag). Å andra sidan har — i förhållande till beredningens förslag — bestämmelser om gemensam inteckning tillkommit. Dessa är framför allt upptagna i tre paragrafer, vilka behandlar, den första inteckning till ytterligare säkerhet — en åtgärd som i förslaget benämns utsträckning — (7 §), den andra relaxation (11 §) och den tredje uppdelning (12 §). Som en följd av den ändrade utformningen av panträtten i departementsförslaget har vidare bestämmelserna om inskrivning av ändrad ränta och förfallotid utmönstrats (10 och 11 §§ i beredningens förslag samt 9 § i utredningens). Jordabalksförslagens stadgande i 4:27 om tvångsinteckning till säkerhet för köpeskillingens återbärande vid hävande eller återgång av köp eller byte har som nämnts vid 4 kap. (s. 184) inte någon motsvarighet i departementsförslaget. Som följd härav har också de inskrivningsbestämmelser, som ansluter till nämnda stadgande 30:2 punkt 8 och 30:22 resp. 26:1 punkt 8 och 26:19 i förslagen) inte medtagits i departementsförslaget.

Såsom utvecklades i inledningen till 6 kap. (se s. 264) kan ägarhypotek f. n. utbrytas under vissa förutsättningar. Utbrytningen kan ske till förmån antingen för fastighetsägaren (26 § IF) eller, i samband med utmätning eller konkurs, för dennes borgenärer (27 § IF). Borgenärernas utbrytningsrätt är ovillkorlig. Fastighetsägarens rätt däremot är beroende av att han inte avstått därifrån. Utbrytningen innebär, att inteckningsrätten frigörs

från sambandet med den ursprungliga inteckningshandlingen till ett belopp som motsvarar ägarhypoteket. Bestämmelserna i IF om utbrytning av ägarhypotek upptas i jordabalksförslagen (30: 17 och 18 resp. 26: 12 och 13) med den ändringen i sak att ägarhypotek skall få utbrytas på begäran av fastighetsägaren oavsett om förbehåll träffats om motsatsen. Parterna skall dock trots detta kunna avtalsvis utesluta utbrytningsrätten, nämligen genom att även överhypoteket uttryckligen pantförskrivs åt borgenären. I förslagen fullföljs skyddet för ägarhypoteket genom regler i panträttskapitlet (den s. k. skiktprincipen i 8: 16 i förslagen), som begränsar borgenärens möjligheter att ta ett överhypotek i anspråk för sitt fordringsanspråk. Såsom framgår av motiven till 6 kap. (se särskilt s. 271) gör sig i departementsförslaget ett annat synsätt gällande, som går ut på att pantbrevets hela kapitalbelopp skall anses utgöra säkerhet för borgenärens fordran om inte annat avtalats och att borgenären i enlighet härmed i första hand skall utnyttja nämnda kapitalbelopp för sitt totala fordringsanspråk.

I linje med detta ställningstagande ligger att ett överhypotek inte bör kunna utbrytas för fastighetsägarens räkning. Om parterna vid pantförskrivningen kommit överens om att endast en del av inteckningsbeloppet skall stå till borgenärens förfogande, bör fastighetsägaren kunna komma i besittning av överhypoteket genom utbyte av pantbrevet. Någon anledning att för detta ändamål tillhandahålla ett utbrytningsinstitut föreligger således inte. Vad gäller utbrytning av ägarhypotek på begäran av fastighetsägarens borgenärer ställer sig saken såtillvida annorlunda som det ekonomiska värde ett ägarhypotek representerar i någon form måste kunna ställas till borgenärernas förfogande. Det synes dock inte möta något avgörande hinder mot att i utsökningslagstiftningen genomföra en ordning, som bereder andrahandspanthavare likaväl som annan fastighetsägarens borgenär möjlighet till exekution i fastigheten på grund av överhypotek utan att detta först utbryts. Med hänsyn till det anförda har i departementsförslaget inte upptagits någon motsvarighet till reglerna om utbrytning av ägarhypotek.

Lagberedningens förslag innehåller i 30: 3—7 en rad stadganden angående vilandeförklaring av inteckningsansökan, vilka i sak överensstämmer med 26: 2—6 i utredningens förslag. Bestämmelserna är disponerade på det sättet att de inleds med ett allmänt stadgande om vilandeförklaring, varefter de särskilda fallen där sådan åtgärd skall förekomma anges i fyra skilda paragrafer. De omständigheter, som enligt förslagen skall föranleda vilandeförklaring, är följande, nämligen a) att den som utfärdat pantbrevet inte erhållit lagfart, b) att viss tvist pågår mellan sökanden och fastighetsägaren angående pantbrevet eller angående fastighetsägarens förvärv, c) att erforderligt samtycke från äkta make saknas, d) att område eller andel som avses med ansökan ej undergått laga delning samt e) att erforderligt tillstånd av domstol eller annan myndighet inte föreligger. Av dessa fall är det endast de under b) och d) som i förslagen krävt någon

vidlyftigare reglering. I departementsförslaget saknas emellertid motsvarighet till fallet d). I enlighet med vad som i det följande närmare utvecklas (se under 2 §, s. 633), skall nämligen ansökan om inteckning i del av fastighet alltid föranleda omedelbart avslag. Vidare kan såsom strax skall visas regleringen av fallet b) väsentligt förenklas. Den förenkling som bestämmelserna om vilandeförklaring härigenom undergår gör det möjligt att sammanföra dem till en enda paragraf och att i denna redovisa fallen av vilandeförklaring genom en uppräkning i punkter efter mönster av stadgandet i 4 § angående omedelbart avslag på ansökan om inteckning.

I överensstämmelse med jordabalksutredningens förslag men till skillnad från beredningens förslag upptar departementsförslaget en bestämmelse om beviljande av inteckning och utfärdande av pantbrev (5 §). Å andra sidan har i departementsförslaget förslagens stadgande om förmånsrätt vid utbyte av pantbrev (13 § resp. 11 § i förslagen) inarbetats i huvudbestämmelsen om utbyte.

I departementsförslaget har vidare upptagits tre lagrum utan motsvarighet i jordabalksförslagen, nämligen 14—16 §§. 14 § innehåller vissa för kapitlet gemensamma föreskrifter om ingivande av pantbrev i samband med att inteckningsåtgärd söks eller att medgivande lämnas till sådan åtgärd. I 15 § ges möjlighet för Kungl. Maj:t att föreskriva att ansökan eller anmälan i inteckningsärende får upptas endast om den sker enligt formulär. I 16 § slutligen anges att Kungl. Maj:t äger meddela närmare föreskrifter för tillämpningen av kapitlets bestämmelser.

Genom de förändringar som sålunda skett har antalet paragrafer i inteckningskapitlet nedgått från 23 i beredningens förslag och 20 i utredningens till 17 i departementsförslaget.

I detta sammanhang vill jag behandla en särskild fråga angående ansökan om inteckning, nämligen om fastighetsägaren fritt skall kunna disponera över ansökan. I beredningens förslag motsvaras inteckningsansökan av det ointecknade pantbrevet. Detta karakteriseras såsom framgår av 8: 1 i förslaget av att det innefattar en utfästelse om panträtt i den fasta egendom som avses. Pantbrevet uttrycker den viljeförklaringen, att fastighetsägaren tillförsäkrar någon rätten att erhålla betalning ur fastigheten med pantbrevets belopp. Beredningen torde ha avsett att denna viljeförklaring skulle vara bindande för fastighetsägaren även före inteckningen. Bundenheten skulle visa sig däri, att pantbrevets innehavare i princip skulle vara berättigad att erhålla inteckning oberoende av fastighetsägaren och utan att denne kunde ingripa i inteckningsärendet. Jordabalksutredningen, som vid sin översyn av panträttsreglerna hade som riktlinje att inte rubba de grundläggande panträttsreglerna i beredningens förslag, intog visserligen i princip den ståndpunkten att pantutfästelsen i nämnda förslag saknade annan funktion än att tjäna som en ansökan om panträtt. Trots detta erkände

utredningen att utfästelsen dock hade den nyss antydda verkan att hindra fastighetsägaren att inverka på ett ansökningsförfarande som inletts av annan som i vederbörlig ordning fått pantbrevet i sin besittning. I syfte att den av utredningen föreslagna ändringen i fråga om pantbrevets form och utfärdande inte skulle föranleda någon ändring av lagberedningens panträttssystem föreslog utredningen därför i 8: 4 tredje stycket ett stadgande av innebörd att fastighetsägaren, sedan han överlämnat ansökan om pantbrev till någon som skulle ha den blivande panträtten som säkerhet för fordran, ej ägde återkalla ansökan eller i övrigt förfoga över denna.

Av bl. a. den nuvarande lagberedningen har kritik riktats mot denna regel och det har sagts att ett system med såväl återkalleliga som oåterkalleliga inteckningsansökningar är ägnat att inge betänkligheter. Enligt min mening har denna uppfattning fog för sig framför allt från den synpunkten att det knappast finns något behov av en sådan anordning. Det är att märka, att även med den av utredningen föreslagna regelanordningen borgenärens ställning är osäker, innan inteckningsansökan har beviljats. Sålunda kan ansökan av en eller annan anledning komma att omedelbart avslås eller förklaras vilande. Andra åtgöranden från fastighetsägarens sida än återkallelse av ansökningen kan omintetgöra panträtten eller i väsentlig grad förringa dess värde. Fastighetsägaren kan t. ex. ha överlåtit egendomen och den nye ägaren ha sökt lagfart. Den förre kan också ha överlämnat en ytterligare ansökningshandling till annan med påföljd att förmånsrätten blir sämre än som varit avsett. I klarhetens intresse synes därför vara fördelaktigt att inte tillerkänna ansökan om inteckning någon sådan verkan som utredningen föreslagit.

Det nu sagda föranleder i sin tur ett ändrat ställningstagande till den förut berörda bestämmelsen i 26: 4 första stycket i utredningens förslag (30: 5 första stycket i beredningens förslag). Bestämmelsen innehåller att ansökan om panträtt skall förklaras vilande, när rättegång pågår angående ansökningshandlingens giltighet eller ingivarens befogenhet att göra handlingen gällande. Vad som åsyftas är alltså tvist mellan ingivaren och fastighetsägaren angående ansökan om inteckning men däremot inte tvist om äganderätten till fastigheten. Eftersom fastighetsägaren enligt departementsförslaget såsom sökande har dispositionsfrihet över ansökningen kan han — under förutsättning att den ännu ej upptagits på inskrivningsdag — vid tvist med ingivaren återta ansökningen. Om däremot ansökningen redan upptagits och situationen inte är sådan att ansökningen skall avslås, bör den ordningen kunna tillämpas att ansökningen prövas utan hinder av tvisten. Tvistefrågan övergår därmed till att gälla vem som skall vara befogad att uthämta pantbrevet eller vilandebeviset. Jag avser att vid utarbetandet av tillämpningsföreskrifter till jordabalken ta upp spörsmålet angående de bestämmelser som kan visa sig erforderliga för situationer av nu berört slag.

Departementsförslaget innehåller mot bakgrunden av vad nu anförts inte någon motsvarighet till bestämmelserna i 8: 4 tredje stycket och 26: 4 första stycket i utredningens förslag.

Inteckning i fast egendom

1 §.

Paragrafen, som har viss motsvarighet i 8: 4 och 30: 1 i lagberedningens förslag samt i 8: 1 och 4 i utredningsförslaget, innehåller vissa bestämmelser angående ansökan om inteckning.

Remissyttrandena. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* och *rådmannen Arvidsson* vid magistraten i Malmö har ifrågasatt behovet av att bibehålla vittneskravet beträffande ansökan om inteckning.

Departementschefen. Enligt 1 § IF gäller att inteckningsmedgivande skall vara bevittnat. I lagberedningens panträttssystem fyller det av fastighetsägaren upprättade, ännu ej intecknade pantbrevet bl. a. samma funktion som inteckningsmedgivandet i gällande rätt. Beredningens förslag (se 8: 4) innebär att fastighetsägarens underskrift på pantbrevet skall vara bevittnad. Jordabalksutredningen bibehöll vittneskravet beträffande utredningsförslagets motsvarighet till det ointecknade pantbrevet, nämligen panträttsansökningshandlingen. Den ändrade utformningen av panträtten i departementsförslaget, enligt vilken för panträttsskapandet är erforderligt att fastighetsägaren inte endast ansöker om inteckning utan också genom en särskild rättshandling överlämnar pantbrevet såsom pant för borgenärens fordran, aktualiserar på nytt frågan om vittneskravets berättigande. Det kan med visst fog göras gällande att pantförskrivningen utgör det betydelsefullaste ledet vid panträttens tillkomst och att ett eventuellt formkrav därför bör anknytas till denna åtgärd. Avgörande skäl talar emellertid mot att formbinda denna rättshandling med hänsyn framför allt till att formkravet här inte har någon hävd. Däremot anser jag vara motiverat att fordra bevittning på ansökan om inteckning.

Enligt beredningens förslag utgör bevittningen, i konsekvens med vad som föreslås beträffande köp, byte och gåva av fast egendom, en nödvändig förutsättning för panträttens uppkomst. Om pantbrevet inte är bevittnat skall därför ansökan om inteckning omedelbart avslås (30: 2 punkt 2 jämfört med 8: 4 tredje stycket). För att förebygga ovisshet om pantbrevs giltighet föreslås emellertid i 25: 11 en bestämmelse att, sedan ansökan om inteckning bifallits eller förklarats vilande, mot handlingen ej får åberopas att den ej varit styrkt av vittnen eller att bestämmelserna om vittnen i övrigt ej iakttagits.

Som jag förut anfört innebär departementsförslaget en ändring i fråga

om vittneskravet när det gäller köp, byte och gåva av fast egendom. Bevittningen får enbart en bevisfunktion och överlåtelsen är i princip att anse som giltig även om vittnesföreskrifterna blivit åsidosatta. Den föreslagna regeln i 25: 11 blir härigenom utan betydelse för fastighetsöverlåtelsens del. Det finns i och för sig inte anledning att upprätthålla ett längre gående vittneskrav beträffande ansökan om inteckning. Redan av den i departementsförslaget införda bestämmelsen i 6: 10, att omständighet som hänför sig till tillkomsten av inteckning inte medför ogiltighet av inteckningen följer för övrigt att brist i bevittningen blir utan betydelse sedan inteckning beviljats. Av praktiska skäl finner jag dock mindre lämpligt att konsekvent grunda reglerna om handläggningen av inteckningsansökningar på uppfattningen att bevittningen endast har en bevisfunktion. Med en sådan uppfattning borde egentligen — i viss analogi med vad som föreslagits beträffande lagfart — följa regler om uppskov med beslut i ärendet för hörande av fastighetsägaren, när vittnen saknas på inteckningsansökan. En sådan anordning eller någon liknande synes emellertid inte motiverad i detta fall. Jag vill i stället från inskrivningsmyndighetens synpunkt uppfatta vittneskravet som en ordningsföreskrift, vilken skall iakttas vid äventyr att ansökan annars omedelbart avslås. Åsidosättande av kravet på vittnen bör alltså bibehållas som avslagsgrund (se 3 § första stycket punkt 1 i departementsförslaget). Har ansökan förklarats vilande och blir en brist i bevittningen uppmärksammad först därefter, bör bristen däremot inte få inverka på det fortsatta förfarandet. Eftersom detta helt överensstämmer med den uppfattning om vittneskravets innebörd, som präglar departementsförslaget, anser jag inte erforderligt att belasta lagtexten med regler härom. För inteckningsansökningarnas del fordras med hänsyn härtill inte någon motsvarighet till 25: 11 i beredningens förslag.

Jordabalksförslagen gör undantag från kravet på vittnen, när det gäller statlig myndighet. Undantaget avser enligt lagberedningen (SOU 1960: 25 s. 186) närmast pantbrev, som enligt särskilda bestämmelser utfärdas i fastighetsägarens ställe av inskrivningsdomare, länsstyrelse eller utmätningsman. Eftersom det enligt departementsförslaget inte kommer i fråga att ansökningar om inteckning görs av myndighet i fastighetsägarens ställe, har jag ej ansett erforderligt att ta med det ifrågavarande undantaget.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 8: 2 och 4 i beredningens förslag samt 8: 2, 3 och 5 i utredningens förslag, innehåller regler för ansökan om inteckning med avseende på såväl belopp som den fasta egendom som avses.

Gällande rätt. Enligt 11 § IF kan fordringsinteckning meddelas till visst belopp i pengar eller varor. Penningbelopp kan avse även utländsk valuta.

Angående föremålet för inteckning förekommer inte några närmare regler i IF. Förordningen använder det obestämda uttrycket fast egendom för att ange inteckningsföremålet. Enligt stadgad praxis kan emellertid inteckning beviljas i en eller flera för sig bestående fastigheter. Med sådan fastighet avses en ursprunglig enhet för fastighetsbildningen eller en genom laga delning av sådan enhet uppkommen fastighet. Inteckning torde inte kunna meddelas i område, som rätteligen redovisats i bihang C till fastighetsregister för stad, och ej heller i område vilket enligt fastställd tomtindelning utgör del av en ännu inte rättsligen bildad tomt. Däremot kan kvotdel av fastighet intecknas. I detta avseende gäller emellertid enligt praxis den begränsningen att fastighetsägaren måste inteckna sitt innehav i dess helhet. Detta torde gälla även om delar av hela innehavet lagfarits särskilt. I detta sammanhang bortses från sämjedelning.

Ansökan om inteckning kan i vissa fall tas upp till saklig prövning även om föremålet är sådant att ansökan inte kan beviljas. Sålunda kan inteckning sökas i område av fastighet vilket är avsett att avskiljas till särskild fastighet. Ansökan förklaras i sådant fall vilande i avvaktan på att området görs till föremål för fastighetsbildning. Det bör framhållas, att beslutet om vilandeförklaring förblir gällande även om någon delning inte kommer till stånd, t. ex. på grund av att hinder möter från fastighetsbildningssynpunkt.

Lagberedningen. Beträffande frågan om f o r m e n f ö r b e t a l n i n g s a n s p r å k på grund av inteckning uttalar beredningen för det första att ett åtagande att prestera varor inte äger den bestämdhet som bör vara utmärkande för panträtten. Någon motsvarighet till nuvarande bestämmelse om panträtt för fordran i varor finns därför ej i förslaget. En annan fråga är om hinder bör uppställas mot inteckning för fordran i utländskt mynt eller fordran till vilken knutits guldklausul. Genom sådan inteckning skapas enligt beredningens mening osäkerhet för panthavare med sämre rätt i fastigheten, eftersom dennes ställning skulle komma att bero av det svenska myntets värde i förhållande till guldet eller det främmande myntet på betalningsdagen. Från denna synpunkt finner beredningen övervägande skäl tala för att flera panträtters inbördes värdeförhållande bestäms efter en och samma värdemätare och såsom sådan kan endast svenskt mynt ifrågakomma.

När det gäller bestämmandet av den inteckningsbara e g e n d o m e n diskuterar beredningen särskilt frågan om inteckning i andel i fastighet. Beredningen behandlar först frågan om inteckning i andel av en samägd fastighet och utgår därvid från bestämmelsen i 37 § 1 mom. IF. Enligt denna bestämmelse skall vad i förordningen stadgas om gemensam inteckning i flera egendomar äga motsvarande tillämpning, där flera samfällt, envar till viss lott, är ägare av intecknad egendom. Denna bestämmelse sägs bygga på den förutsättningen att en sådan lott kan särintecknas och att en sålunda

meddelad särinteckning kan komma att konkurrera med en i hela fastigheten meddelad inteckning. För denna blir då reglerna om gemensamt inteckningsansvar gällande. Beredningen uttalar att det måste framstå som i hög grad inkonsekvent att för detta särskilda fall bibehålla ett gemensamt inteckningsansvar, som i övrigt enligt beredningens mening bör avskaffas. Härtill kommer emellertid att — alldeles oberoende av frågan om det gemensamma inteckningsansvaret — starka skäl kan anföras mot den nuvarande ordningen att tillåta inteckning i ideell andel. Härom anför beredningen.

Förvärv av ideell andel i en fastighet torde framför allt förekomma, då till stöd för ett dylikt förvärv ligger en sämjedelning eller m. a. o. en överenskommelse mellan säljare och köpare om gränserna för det område å marken som skall anses motsvara den försålda andelen. Såsom framgår av 4 kap. 8 § i det nu framlagda förslaget skall en sådan överenskommelse vara utan verkan. Efterlevnaden av denna bestämmelse skulle uppenbarligen i hög grad motverkas, om en sålunda förvärvad andel skulle kunna särskilt intecknas, innan utbrytning i laga ordning ägt rum. Men även för det fall att ett verkligt samäganderättsförhållande är avsett, är delägarens självständiga rätt att inteckna sin andel — bortsett från olägenheterna av det gemensamma inteckningsansvaret — ägnad att ingiva betänkligheter med hänsyn till dess återverkningar å de andra delägarnas ställning.

Beredningen föreslår, att pantutfästelse i andel av fastighet inte skall tillåtas i annat sammanhang än vid överlåtelse med bestämmelse om andelens utbrytning. Motsvarande reglering föreslås beträffande område av fastighet. Som villkor uppställs här att området överlåtits. I fråga om den egendom som överlåtits föreslås att utfästelse av panträtt inte skall äga giltighet om laga delning ej kommer till stånd. Avser pantutfästelsen den del av fastigheten som återstår efter överlåtelsen, bör dock enligt beredningens mening någon ogiltighetsverkan inte inträda. Den överlåtna fastighetsdelen återgår i detta fall till stamfastigheten. Med fastighetsägarens intresse synes bäst överensstämma att pantutfästelsen automatiskt övergår till att omfatta hela fastigheten. Regler angående dessa frågor har upptagits i 8: 2 andra stycket i beredningens förslag.

Beredningen erinrar vidare om att enligt en särskild bestämmelse i PromL en överenskommelse om överlåtelse av område i överensstämmelse med fastställd tomtindelning inte är för sitt bestånd beroende av laga delning. Härav skulle kunna följa att, sedan lagfart beviljats, också inteckning skulle kunna ske. Emellertid bör enligt lagberedningens mening liksom hittills gälla att pantutfästelse ej tillåts i området utan först i den fastighet vari området kommer att ingå. Den närmare regleringen härav föreslås intagen i PromL.

Jordabalksutredningen. Såsom i korthet förut redovisats i avsnittet om gemensam inteckning (se s. 295) föreslår utredningen i syfte att förenkla regelsystemet rörande sådan inteckning åtgärder, som är inriktade dels

på att i möjligaste mån reservera institutet gemensam inteckning för sådana situationer, där det verkligen har en funktion att fylla, dels på att främja homogeniteten hos de fastighetskomplex, vari gemensam inteckning dock kommer att finnas.

Ett betydelsefullt reformförslag i förstnämnda hänseende består i förbud mot gemensam inteckning i fastigheter, som inte är i samme ägares hand (se 8: 3 första stycket i utredningsförslaget). Av utredningens argumentation kan (SOU 1963: 55 s. 310) bl. a. följande här återges. Utredningen utgår från uppfattningen att två eller flera fastigheter gemensamt kan representera ett högre värde än fastigheternas sammanlagda delvärden endast om fastigheterna är i en ägares hand samt att institutet gemensam inteckning inte har någon praktisk uppgift att fylla annat än i vad det möjliggör ett utnyttjande av detta övervärde. Det ligger med hänsyn härtill synnerligen nära till hands att genomföra ett förbud mot gemensam inteckning annat än i fastigheter i en och samma ägares hand. En sådan regel anses inte träda någons rättmätiga intresse för när. Utredningen erinrar dock om att regeln kommer att spela en relativt underordnad roll med hänsyn till att gemensam inteckning i fastigheter, som ägs av skilda personer, i regel uppkommer genom fastighetsöverlåtelse efter det att inteckningen beviljades.

Det föreslagna förbudet avser också den situationen att äkta makar äger var sin fastighet men brukar dem som en enhet. Detta kan innebära olägenheter, vilka utredningen dock menar bör kunna bemästras. Utredningen anvisar den lösningen att fång mellan makar i denna situation befrias från stämpelskatt. Även beträffande juridiska personer kan förbudet tyckas åstadkomma vissa tillämpningsproblem, nämligen när fastigheter tillhör olika bolag inom samma koncern. Utredningen säger sig emellertid ha inhämtat, att tendensen numera är att undvika gemensamma krediter för flera bolag. I stället torde utvägen med fusion användas. Utredningen menar dock att man borde överväga stämpelfrihet också vid fastighetsöverlåtelser mellan koncernföretag.

Åtgärder i syfte att främja homogeniteten hos de fastighetskomplex, vari gemensam inteckning kommer att finnas, har — anför utredningen — sitt berättigande eftersom det är förekomsten av särintressen i komplexet som komplicerar förfarandet vid exekutiv försäljning av gemensamt intecknade fastigheter. Härav föranleds nämligen den besvärliga proceduren enligt 121 § UL. Fastigheterna skall enligt denna ropas ut först var för sig och sedan gemensamt. Utredningen framför två reformförslag i syfte att öka homogeniteten hos pantobjektet, det ena innebärande förbud mot särskild fordringsinteckning i fastighet som förut är gemensamt intecknad, det andra förbud mot inteckning i ideell andel av fastighet.

I fråga om förbud mot särinteckning i samintecknat fastighetskomplex (8: 3 andra stycket i förslaget) anför utredningen i huvudsak följande

(SOU 1963: 55 s. 311). Förbudet är avsett att visa sina verkningar främst beträffande inteckningskomplex, som alltjämt hålls samman i en enda ägares hand. Har komplexet fått skilda ägare, antas regeln nämligen komma att förr eller senare leda till en önskvärd upplösning av ansvarsgemenskapen. Beträffande förbudets räckvidd skulle, anför utredningen, kunna göras gällande att förbudet inte hade behövt avse fastigheter i samme ägares hand, eftersom det i praktiken mera sällan kunde väntas tendenser till särinteckning i sådana fastigheter. Förbudsregeln anses emellertid vara av värde även i detta sammanhang såsom en total garanti för att inkongruent pantsättning inte sker, sedan hela komplexet blivit gemensamt intecknat. Utredningen erinrar i sammanhanget om att man inte kan utsträcka förbudet mot särinteckning till att avse varje särgravation, som skall beaktas vid exekutiv försäljning och kan föranleda särutrop av fastigheterna. Nyttjanderätter, servitut etc. måste ha de individuella fastigheterna såsom sakrättsliga anknytningsobjekt.

Utredningen diskuterar också frågan om eventuellt förbud mot gemensam inteckning i fastigheter, som blivit belastade med särinteckning efter det de kommit i samme ägares hand. I detta avseende föredrar utredningen emellertid en reformåtgärd, som direkt riktar sig mot reglerna för utropsordningen i UL. När det är fråga om särintressen med förmånsrätt framför gemensam inteckning är det nämligen enligt utredningens mening i och för sig ej otänkbart att efterge kravet på särutrop vid den exekutiva auktionen. En bestämd fördel med att välja den sist antydda framkomstvägen är att man därmed inbegriper inte bara särinteckningar, som tillkommit sedan fastigheterna samlats i en ägares hand, utan också dessförinnan uppkomna särinteckningar.

Förbudet mot särinteckning i samintecknat komplex har utformats så att det träffar också fall när fastighetsägaren vill erhålla inteckning i tidigare gemensamt intecknade fastigheter jämte en eller flera ytterligare fastigheter. Härigenom tillgodoses förbudets syfte att i alla lägen garantera homogeniteten hos pantobjektet. Fastighetsägaren tvingas att i förevarande fall inteckna de äldre pantbreven till ytterligare säkerhet i de nytillkomna fastigheterna.

Utredningen finner det vara ett uppenbart intresse att hålla fast vid det av lagberedningen föreslagna förbudet mot inteckning i andel av fastighet (8: 3 första stycket i utredningens förslag). Regeln anses vara en parallell till förbudet mot särinteckning i samintecknat komplex, men utredningen framhåller att sistnämnda förbud — till skillnad mot beredningens förslag i fråga om andel — drabbar endast inteckningar som söks efter balkens ikraftträdande. Förbudet mot andelsinteckning anses angeläget också från den synpunkten, att regeln har den största betydelse för möjligheten att effektivt hindra sämjedelningar.

I förenklingssyfte föreslår utredningen förbud mot vad utredningen

benämner »interregionala» gemensamma panträtter, dvs. inteckning som avser fastigheter inom skilda inskrivningsmyndigheters områden (8: 3 första stycket). Utredningen erinrar inledningsvis (SOU 1963: 55 s. 318) om att enligt IF varken domsago- eller länsgränser utgör hinder för gemensam inteckning. Några precisa uppgifter rörande förekomsten av inteckningar över domsagogräns har inte stått till utredningens förfogande, men det anges som känt att sådana inteckningar förekommer i inte alldeles obetydlig utsträckning. De existerande inteckningskomplexen med beståndsdelar inom skilda län påträffas företrädesvis inom landets mellersta och norra delar och nästan uteslutande gäller det då fastigheter som innehas av de stora skogsbolagen.

Gemensam inteckning av förevarande slag har, uttalar utredningen, medfört stora svårigheter särskilt för inskrivningsmyndigheterna. Svårigheterna gör sig framför allt kännbara vid handläggningen av relaxations- och uppdelningsärenden. Konstaterandet av vilka som är sakägare med avseende på fastigheter utanför domsagan och kontrollen av att erforderliga medgivanden från dessa sakägare föreligger kan orsaka betydande omgång och tidsutdräkt. I synnerhet från vissa delar av Kopparbergs län, där fastighetsförhållandena är och under lång tid framåt kommer att vara tilltrasslade samtidigt som förekomsten av vidsträckta inteckningskomplex är ganska vanlig, kan hämtas exempel på att inskrivningsdomarens befattning med antydda slags åtgärder beträffande inteckning över domsagogräns visat sig orimligt betungande och ingalunda kunnat inpassas i det författningsenliga tidsschemat för inskrivningsärendenas slutförande. Också för sakägarna medför dessa ärenden besvärligheter. Varje inteckningsärende kräver i regel ett omfattande förberedelsearbete.

De antydda olägenheterna måste enligt utredningens mening vägas mot intresset av att kunna inteckna över domsagogräns. Det verkliga motivet för sådana åtgärder har enligt utredningens mening ofta, kanske som regel, varit önskemålet att förbilliga intecknandet. Genom att samma skuldebrev använts för inteckning i flera domsagor har utgifterna för stämpelbeläggningen kunnat nedbringas. Utöver denna kategori finns ett mindre antal fall, där egendomens ägare skulle kunna ha ett påtagligt intresse att erhålla inteckning över domsagogräns för att utnyttja ett komplexövervärde. Till denna kategori bör avvägningen mellan vinning och olägenheter knytas. Utredningen anser att de kreditmarknadsmässiga skälen för interregionala panträtter i dessa fall inte är av sådan styrka, att de uppväger komplikationerna inom inskrivningsverksamheten. Det framhålls att man har att välja mellan ett oinskränkt bibehållande av nuvarande möjlighet till inteckning över domsagogräns och ett absolut förbud. Inskrivningsdomaren skulle annars ha att överväga om det ekonomiska intresset av inteckningen är tillräckligt bärande. En sådan domsrätt för inskrivningsmyndigheten är enligt utredningens mening inte önskvärd. Av

samma skäl avvisar utredningen tanken på en dispensanordning enligt vilken prövningen skulle förläggas till överordnad myndighet, exempelvis hovrätt.

Utredningen föreslår därför att förbud uppställs mot att gemensam inteckning omfattar andra fastigheter än sådana, som är belägna inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom stadsområdet. Skulle enligt Kungl. Maj:ts förordnande komma att inrättas särskild inskrivningsavdelning för del av domsaga, bör enligt utredningens mening de interna gränserna mellan de båda inskrivningsavdelningarnas områden sakna betydelse för räckvidden av gemensam inteckning.

Remissyttrandena. Jordabalksförslagens regel om formen för betalningsanspråket, dvs. att inteckning endast skall få avse kapitalbelopp i svenskt mynt tillstyrks av *Svea hovrätt.* Hovrätten uttalar att den mycket sällan utnyttjade rätten att inteckna för fordran i varor saklöst kan utgå, att något behov av pantförskrivning i utländskt mynt inte synes föreligga och att sådan ordning skulle motverka de allmänna rationaliseringssträvandena. Även *bankinspektionen* ansluter sig till den föreslagna regleringen. Inspektionen pekar särskilt på de vanskligheter som kan uppkomma vid kraftiga kursförskjutningar eller under tider av valutarestriktioner när förhållandena kan vara sådana att kurs över huvud taget saknas för ifrågavarande utländska valuta. *Bankföreningen,* i vars uttalande *försäkringsbolagens riksförbund* instämmer, anser att det bör vara tillåtet att ange beloppet i utländskt mynt. Detta skulle kunna underlätta utnyttjandet av inteckningar som underlag för upplåning på den utländska kapitalmarknaden. Vad lagberedningen anfört om att panthavare med sämre rätt i fastigheten skulle få en osäker ställning, bör enligt föreningens mening ej tillmätas avgörande betydelse. Man torde kunna räkna med att intresse för att ta upp lån i utlandet kommer att föreligga endast hos större företag, vilka vid eventuell ytterligare upplåning i Sverige i praktiken är hänvisade till kreditgivare med goda förutsättningar för att riktigt bedöma värdet av erbjuden säkerhet.

Försäkringsbolagens riksförbund har i sammanhanget aktualiserat frågan om långivning med indexklausul och uttalat att ifrågavarande bestämmelse kan bli i behov av översyn i syfte att öppna möjlighet att ställa inteckningssäkerhet för indexlån.

Frågan om förbud mot gemensam inteckning i fastigheter som inte är i samme ägares hand har berörts av ett mycket stort antal remissinstanser och tillstyrkts av samtliga. Från flera håll påpekas dock angelägenheten av att fång mellan äkta makar i syfte att åstadkomma enhetliga ägarförhållanden inom ett fastighetskomplex görs fria från stämpelavgift. *Häradshövdingeföreningen* ifrågasätter om kravet på enhetliga ägarförhållanden inte bör efterges, när det gäller äkta makars

fastigheter. *Försäkringsinspektionen* och *försäkringsbolagens riksförbund* menar att undantag bör göras, när fastigheter tillhör näringsidkare som står i koncernförhållande till varandra.

Förslaget om förbud mot inteckning i andel av fastighet möter erinran endast från *advokatsamfundets* sida. Någon närmare motivering ges dock inte.

Det av jordabalksutredningen föreslagna förbudet mot särinteckning i samintecknat fastighetskomplex har vunnit mycket starkt stöd bland remissinstanserna. Av särskilt intresse är *Svea hovrätts* yttrande. Hovrätten betecknar ifrågavarande förbudsregel som den otvivelaktigt mest betydelsefulla och genomgripande av de föreslagna stadgandena och fortsätter.

Stadgandet kommer i nära nog alla fall då en del av intecknad fast egendom övergår till ny ägare att automatiskt framtvinga en upplösning av det gemensamma inteckningsansvaret antingen genom uppdelning eller relaxation. En avveckling är således nödvändig därest någon av ägarna skall få inteckning i sin fasta egendom, ett förhållande som i helt övervägande antalet fall — och särskilt vid överlåtelsesituationer — blir aktuellt kort tid efter det nya fånget. Regeln karakteriseras av en tilltalande enkelhet och den erbjuder onekligen en slutgiltig lösning av den allvarligaste olägenheten på detta område, nämligen den talrika förekomsten av såväl gemensam panträtt som särinteckning i samma fasta egendom. Man får emellertid icke bortse från att den föreslagna bestämmelsen trots dessa mycket påtagliga fördelar även kommer att medföra nackdelar. Således torde regeln i någon mån verka hämmande på fastighetsomsättningen. Enär förvärvaren av t. ex. en avstyckning icke kan få denna intecknad förrän stamfastighetens och avstyckningens gemensamma ansvar avlösts, torde det mången gång ställa sig svårt för en säljare att avsluta en affär förrän inteckningsförhållandena ordnats. Då åtminstone för närvarande åtskillig tid såsom regel förflyter mellan ansökan om och fastställelse av en avstyckning samt inteckningsåtgärder först därefter kan vidtagas innebär jordabalksutredningens stadgande en hämsko å fastighetshandeln. Även när upplösningen av ett gemensamt inteckningsansvar skall ske, lär komplikationer icke alltid kunna undvikas. Eftersom den som ämnar sälja jord oftast ställes inför tvånget att upplösa ett gemensamt panträttsansvar, kan stundom en mindre nogräknad inteckningshavare otillbörligt utnyttja läget. Sålunda kan han hävda att egendomen före delningen representerar ett komplexvärde som går förlorat och därför vägra medgivande till relaxation eller uppdelning med mindre han erhåller särskild gottgörelse eller annan förmån. Rent allmänt kan mot den föreslagna regeln också anföras, att den innebär en kraftig inskränkning i ägarens sedan länge bestående rättighet att med gäld belasta sin egendom, en inskränkning grundad närmast av tekniska skäl. Det föreslagna stadgandet ger emellertid såsom förut framhållits möjlighet att på ett effektivt sätt komma till rätta med den svårlösta frågan om gemensamt inteckningsansvar och fördelarna får därför anses mer än väl uppväga de erinringar som nyss framförts.

Även *bankinspektionen* påpekar att förbudet medför nackdelar för fastighetshandeln. Inspektionen, som säger sig i princip ansluta sig till försla-

get, framkastar tanken att införa ett kompletterande stadgande, som hindrar en obstruerande kreditgivare att sabotera ett fastighetsfång genom att utan skäl vägra medverka till en ändring i inteckningsförhållandena. *Rådmannen Arvidson* vid magistraten i Malmö menar för sin del att förbudet kan kompletteras med förbud mot särgravationer över huvud taget. *Landshypoteksombudsmansföreningen* framhåller en för fastighetskrediten ogynnsam konsekvens av regeln om förbud mot inkongruent pantsättning. Föreningen syftar på det fallet att lagfartsansökan förklarats vilande i någon av flera gemensamt intecknade fastigheter. För närvarande kan en inteckningsansökan, som avser hela komplexet, beviljas i de fastigheter varå lagfart vunnits och förklaras vilande i återstoden. Enligt utredningsförslaget kommer det nämnda förbudet att föranleda att ansökan i dess helhet förklaras vilande. Fallet sägs ofta uppkomma i anledning av pågående verksamhet för jordbrukets yttre rationalisering. Jordförvärv avser inte sällan såväl flera självständiga fastigheter som ett ännu ej utbrutet område av fastighet. Från praktisk synpunkt är det i sådant fall för finansiering av hela förvärvet nödvändigt att kunna få inteckning beviljad i åtminstone de fastigheter, varå lagfart beviljats.

Beträffande förbudet mot gemensam inteckning över domsagogräns är remissopinionen splittrad. Bland de remissinstanser som tillstyrker förslaget märks *Svea hovrätt, kammarkollegiet, lantmäteristyrelsen, bankinspektionen, försäkringsinspektionen, bostadsstyrelsen, vissa länsstyrelser, bankföreningen, sparbanksföreningen, advokatsamfundet* samt *hantverks- och industriorganisationen. Försäkringsinspektionen, länsstyrelsen i Jämtlands län, industriförbundet* och *hantverks- och industriorganisationen* anser dock att det i vissa lägen kan föreligga ett påtagligt intresse för fastighetsägare att erhålla gemensamma inteckningar i fastigheter, som ligger inom skilda jurisdiktionsområden, för att som kreditunderlag kunna utnyttja övervärdet hos ett sammanhållet fastighetskomplex. En möjlighet till dispens från förbudet mot inteckning över domsagogräns bör därför öppnas i sådana fall. *Bankföreningen* framhåller att förbudet kan leda till att fastighetsägaren i stället måste ta ut parallellinteckningar. Eftersom detta medför ökade stämpelkostnader, vilka kan uppgå till mycket betydande belopp, anser föreningen önskvärt att i sådana fall, där interregional inteckning uppenbarligen skulle vara sakligt motiverad, stämpelkostnaden minskas, eventuellt genom ett restitutionsförfarande.

Utredningens förslag i denna del avstyrks av bl. a. *länsstyrelsen i Kronobergs län, jordbrukets bank, hypoteksbanken, stadshypotekskassan, bostadskreditkassan, landshypoteksombudsmansföreningen, försäkringsbolagens riksförbund, jordbrukskasseförbundet, lantbruksförbundet, skogsägarföreningarnas riksförbund* och *industriföreningen.* Landshypoteksombudsmansföreningens uttalande är representativt för dessa remissinstansers uppfattning. Föreningen anför.

I fråga om förbudet mot »interregionala» gemensamma panträtter kan föreningen ur jordbrukskreditens synpunkt ej ansluta sig till utfallet av den intressemässiga avvägning, som utredningen gjort mellan de inskrivningstekniska komplikationerna och kreditmarknadens behov. I de fall, där komponenterna i ett komplex av jordbruksfastigheter tillsammans konstituerar en verklig ekonomisk enhet, kan det icke vara rimligt att göra åtskillnad mellan de fall då fastigheterna ligga inom samma domsaga och då de fördela sig mellan två eller flera. För ägaren till en egendom, där delfastigheterna fördela sig på var sin sida om en domsagogräns — och sådana fall är på sina håll ingalunda sällsynta — framstår det som ett lika vitalt intresse att genom inteckning över domsagogränsen kunna tillgodogöra sig det kreditövervärde, som kan erhållas genom gemensamma inteckningar. Visserligen kan vitsordas att sådana inteckningar är förbundna med en del icke obetydliga inskrivningsmässiga olägenheter. Enligt föreningens bedömande kan dessa dock icke anses vara av den art och styrka att de i antydda situationer motiverar ett åsidosättande av berättigade kreditmässiga intressen, framför allt som det genom praktiska anvisningar torde vara möjligt att i avsevärd grad reducera nämnda olägenheter.

Departementschefen. Med departementsförslagets utformning av panträtten kommer inteckningen att grundas på uppgifter om det belopp och den fasta egendom som avses med inskrivningen. I förevarande lagrum upptas föreskrifter i dessa hänseenden med avseende på ansökan om inteckning. Utöver vad som framgår av redogörelsen i inledningen till 6 kap. rörande gränsdragningen mellan nämnda kapitel och 22 kap. skall här de närmare skälen anges för lagstoffets disposition i departementsförslaget, när det gäller inteckningsansökningens och pantbrevets innehåll.

Lagberedningens förslag innehåller i 8: 2 och 3 regler om föremålet för panträtt och i 8: 4 föreskrifter om hur formen för betalning ur panträttsföremålet skall anges i pantbrevet. I båda fallen är det i första hand fråga om handlingsregler för fastighetsägaren vid upprättande av pantbrev. I jordabalksutredningens förslag har vid utformandet av motsvarande regler (8: 2, 3 och 5) dessa, trots den ändrade formen för pantbrevets utfärdande, bibehållits såsom regler för upprättande av pantbrev. Däremot ges inte några direkta föreskrifter angående panträttsansökningshandlingens sakliga innehåll. Beträffande föremålet för panträtt framgår dock sådana föreskrifter indirekt av bestämmelsen i 26: 1 andra punkten att ansökan omedelbart skall avslås om den utformats i strid mot innehållet i panträttskapitlets stadganden om panträttens föremål. När det gäller angivelsen av betalningsformen hänvisar utredningen däremot i huvudsak till administrativ reglering. I syfte att göra de ifrågavarande föreskrifterna mera överskådliga har jag funnit motiverat att i departementsförslaget låta reglerna om såväl föremålet för panträtt som formen för angivandet av betalningen ur detta framträda som handlingsregler för fastighetsägaren vid upprättandet av ansökan om inteckning. Pantbrevets innehåll blir som följd härav indirekt reglerat eftersom inskrivningsmyndigheten enligt 5 § har att, om hin-

der inte möter, bevilja inteckning och utfärda pantbrev enligt ansökningen. Iakttas ej föreskrifterna angående inteckningsansökningens sakliga innehåll, följer av 3 § första punkten att inskrivningsmyndigheten skall avslå ansökningen. På grund av vissa i det följande närmare berörda sakliga förändringar av reglerna rörande föremålet för panträtt, vilka ändringar medfört betydande förenklingar i regelsystemet, har det blivit möjligt att sammanföra de nu diskuterade föreskrifterna i en paragraf.

När det gäller föreskrifternas sakliga innehåll synes lämpligt att börja med betalningsanspråkets form. Uppenbart är att någon motsvarighet till inteckningsförordningens regel att inteckning kan ske för fordran i varor inte bör finnas. Endast visst penningbelopp äger, såsom lagberedningen framhållit, den bestämdhet som bör kännetecknа betalningsanspråket vid utnyttjande i kreditsammanhang av fast egendom. Beträffande frågan om inteckning bör få beviljas bara i svenskt mynt eller om den även skall kunna avse utländsk valuta har lagberedningen ansett att flera panträtters inbördes värdeförhållande bör bestämmas efter en och samma värdemätare. Att denna uppfattning har sitt principiella berättigande kan inte med fog ifrågasättas. Jag kan heller inte finna att intresset av att kunna erhålla pantbrev i utländsk valuta gjort sig gällande med sådan styrka att det motiverar att man i detta avseende gör avsteg från vad som framstår som principiellt riktigt. Jag ansluter mig därför till förslaget att ansökan om inteckning endast skall få avse penningbelopp i svenskt mynt.

Beträffande föremålet för inteckning må anföras följande. Enligt utredningsförslaget kan ansökan om panträtt avse antingen enstaka för sig bestående fastighet eller flera sådana fastigheter gemensamt. I tre avseenden föreslår emellertid utredningen begränsning i dessa möjligheter för fastighetsägaren att erhålla pantbrev, nämligen genom förbud mot gemensam inteckning i fastigheter med skilda ägare, förbud mot att i gemensamt intecknad fastighet bevilja inteckning med annat föremål än den gemensamma inteckningen samt förbud mot gemensam inteckning i fastigheter inom skilda domsagor eller rådhusrättsområden.

Här skall till en början de båda första förbudsreglerna behandlas. Dessa samspelar i det dubbla syftet att dels förenkla det exekutiva förfarandet i fråga om samintecknade fastigheter, dels förtränga förekomsten av gemensamt inteckningsansvar till situationer, där sådant ansvar verkligen har en funktion att fylla.

I förstnämnda hänseende, alltså i vad reglerna syftar till förenkling, verkar dessa på det sättet att förekomsten av särintressen i samintecknat fastighetskomplex motverkas. Såsom jordabalksutredningen utförligt redovisat är det nämligen förekomsten av särintressen, antingen dessa framträder på det sättet att fastigheterna har skilda ägare eller att de ej har helt likformig inteckningsbelastning, som i hög grad kan komplicera det exekutiva förfarandet i fråga om samintecknade fastigheter. Om dessa är i en ägares hand

och homogent belastade, kan de som regel behandlas såsom en enda fastighet och behöver alltså inte föranleda särskilda komplikationer.

Riktigheten av den princip som ligger till grund för utredningens nu behandlade reformförslag, nämligen att man bör söka motverka förekomsten av särintressen i samintecknat fastighetskomplex, har inte bestritts av någon. Den frågan inställer sig emellertid om reformförslagen på bästa sätt tillgodoser nämnda princip och om de i övrigt har konsekvenser som kan godtas. Utredningen har själv påpekat att regeln om förbud mot gemensam inteckning i fastigheter med skilda ägare leder till ogynnsamma konsekvenser i vissa fall, nämligen när fastigheternas ägare är äkta makar eller när de utgörs av moderbolag och dotterbolag eller eljest av näringsidkare som står i koncernförhållande till varandra. Under remissbehandlingen av utredningsförslaget har också yrkats att undantag skall göras från förbudsregeln i dessa fall eller att stämpelfrihet skall medges beträffande överlåtelser i syfte att överföra den fasta egendomen på en hand.

Det fallet att flera fastigheter ingår i en brukningsenhet men att äganderätten till egendomen är uppdelad på äkta makar har sedan länge utgjort ett problem när det gäller sammanläggning. I syfte att underlätta sådan fastighetsreglering har i 1964 års stämpelskatteförordning upptagits en bestämmelse (4 § första punkten) om skattefrihet för förvärv från make i samband med sammanläggning. Fastighetsbildningskommittén har också behandlat frågan vid sina överväganden angående sammanläggningsinstitutet. Kommittén föreslår att sammanläggning skall kunna ske av fastigheter, som tillhör makar var för sig eller innehas med olika rätt i äktenskapet, om makarna träffar avtal rörande sin rätt i den nybildade fastigheten. Meningen är att sådana avtal inte skall behöva lagfaras. Mitt ställningstagande till detta förslag måste anstå till ett senare sammanhang, men jag vill redan nu deklarera den uppfattningen att de problem, som i inteckningssammanhanget uppkommer genom att makar var för sig innehar delar av en brukningsenhet, bör lösas på det sättet att makarna ges möjlighet att på ett förenklat sätt vinna sammanläggning. Däremot är jag inte beredd att inom ramen för institutet gemensam inteckning för detta fall göra något undantag från regeln att sådan inteckning bara får beviljas i fastigheter som är i en ägares hand. Kan sammanläggning inte ske eller önskar makarna ej genomföra en sådan åtgärd, får detta betraktas som ett belägg för att situationen inte är sådan att gemensam inteckning har någon funktion att fylla. Någon regel om befrielse från stämpelskatt vid fång mellan makar utan sammanhang med sammanläggning kan inte anses erforderlig. Ej heller kan jag finna tillräckligt starka skäl att föreslå någon specialregel för det fall, att fastigheter innehas av näringsidkare mellan vilka råder intressegemenskap.

Beträffande frågan om utredningens reformförslag i övrigt på bästa sätt tillgodoser principen att motverka förekomsten av särintressen i samintecknat

nat fastighetskomplex är att märka att utredningen inte syftar till att helt förhindra förekomsten av inkongruent inteckningsbelastning i ett samintecknat fastighetskomplex. Den mot särgravationer riktade förbudsregeln i 8: 3 andra stycket avser nämligen endast det fallet att gemensamt inteckningsansvar redan föreligger. Är fastigheter gemensamt intecknade, måste enligt nämnda regel ytterligare inteckningsåtgärder avse samma fasta egendom som den gemensamma inteckningen. Däremot är det enligt utredningsförslaget inte något som hindrar att gemensam inteckning beviljas i fastigheter, som förut besväras av en eller flera särinteckningar. Särgravationer i samintecknat fastighetskomplex godtas således om de äger bättre rätt än den gemensamma inteckningen men annars inte. Att utredningen gör denna åtskillnad mellan olika särinteckningar bottnar i dess överväganden rörande utropsreglerna i UL. För närvarande gäller enligt 121 § 1 mom. UL att särutrop skall ske så snart särintressen förekommer i ett samintecknat komplex, som är föremål för exekution. Utredningen finner önskvärt att bestämmelserna i nämnda lagrum ersätts med en regel enligt vilken särutrop blir obligatoriskt om fastigheterna har skilda ägare men i övrigt endast får förekomma på begäran av innehavare av särgravation med sämre rätt än exekutionsfordringen eller av innehavare av gemensam inteckning med sämre rätt än en särgravation. Innehavare av särgravation med bättre förmånsläge skulle alltså inte äga påkalla särutrop. Vidare antar utredningen att innehavare av gemensam inteckning med sämre rätt än särgravation endast undantagsvis kommer att påkalla särutrop. Utredningen synes ha menat att det utifrån dessa överväganden inte finns något praktiskt behov av att motverka särinteckningar med företräde framför gemensam inteckning.

Enligt min mening kan riktigheten av denna slutsats sättas i fråga från skilda utgångspunkter. För det första bör framhållas, att förekomsten av en särgravation med bättre rätt än den gemensamma inteckningen — alltså den form av särintresse i samintecknat komplex som utredningen inte ansett sig böra motverka — trots allt inte sällan torde leda till särutrop av fastigheterna med de komplikationer som följer därav. Såvitt kan bedömas blir exempelvis ordningen med särutrop svårfrånkomlig i den ej ovanliga situationen att särinteckningen är exekutionsfordring. För närvarande förutsätts i detta fall särutrop med hänsyn till regeln i 122 § UL att vid auktionen först skall utrönas om den fastighet, vars särskilda försäljning blivit begärd, kan erbjuda någon betalning till exekutionssökanden. Sannolikt har utredningen också underskattat benägenheten hos innehavaren av den gemensamma inteckningen att påfordra särutrop. Denne torde regelmässigt inte ha något att förlora på en sådan begäran men kan ha intresse av den så snart det finns anledning befara att den särgraverade fastighetens värde inte täcker särinteckningen. Det är också påtagligt att redan förekomsten av en sådan inteckning, även om den besitter bästa förmånsrätt, dock tving-

ar intressenterna vid den exekutiva auktionen till särskilda överväganden av komplicerad natur, vilka inte behöver förekomma om fastigheterna är homogent belastade. Som ett ytterligare skäl kan åberopas att det ej sällan torde uppkomma fråga om sammanläggning av gemensamt intecknade fastigheter. En sanering av inteckningsförhållandena blir då ofrånkomlig. Denna åtgärd torde vara enklare att genomföra, om den sker innan fastigheterna intecknas gemensamt. Också i många andra sammanhang innebär det en förenkling, om inteckningsansvaret är likformigt i ett samintecknat komplex. Det må också framhållas att, om fastigheterna verkligen gemensamt har ett övervärde, de åtminstone i princip blir bättre utnyttjade från kreditsynpunkt om samtliga inteckningar är gemensamma. Jag anser därför det principiellt riktiga vara att söka motverka också särintressen i form av särinteckningar med bättre förmånsrätt än gemensamma inteckningar. Frågan är emellertid om man genom att även i detta avseende framtvinga en homogen inteckningsbelastning lägger en alltför tung börda på fastighetsägaren och därmed skapar en inte godtagbar olägenhet för kreditlivet. Jag återkommer i det följande till denna fråga.

Såsom inledningsvis framhölls syftar de båda ifrågavarande förbudsreglerna också till att förtränga förekomsten av gemensamt inteckningsansvar till situationer, där sådant ansvar verkligen har en funktion att fylla. I själva verket är det i detta hänseende som reglerna får sin stora betydelse. Om flera fastigheter blivit gemensamt intecknade och någon av dem överlåts, föreligger uppenbarligen inte längre sådan samhörighet mellan fastigheterna, som motiverar ett gemensamt inteckningsansvar. Genom de föreslagna förbuden mot att gemensamt inteckna fastigheter i skilda ägares hand och att ta ut särinteckning i samintecknat fastighetskomplex kommer varken den kvarvarande, inte överlåtna fasta egendomen eller den försålda att kunna belastas med inteckning utan att det gemensamma inteckningsansvaret först upplöses. Från praktisk synpunkt kommer detta att ha särskild betydelse i de mycket vanliga fall när det gemensamma ansvaret uppkommit som en följd av fastighetsdelning. Det torde inte vara någon överdrift att påstå att förbudsreglerna får den effekten att praktiskt taget varje fastighetsdelning, som angår intecknad egendom, kommer att inom kort följas av en upplösning i någon form av det gemensamma inteckningsansvaret. Från den synpunkten att sådant ansvar i dessa fall inte har någon funktion att fylla utan tvärtom endast föranleder komplikationer är den angivna effekten i och för sig ytterst önskvärd.

Det kan tyckas att de ifrågavarande reglerna skulle vara alltför tyngande för fastighetsomsättningen. I den mån intressenterna inte kan klara ut inteckningsförhållandena, kommer ju överlåtelse av en del av ett samintecknat fastighetskomplex att i praktiken sällan kunna genomföras. Det är för övrigt att märka att enligt de av utredningen föreslagna reglerna ansökan om panträtt inte ens kan förklaras vilande i avvaktan på att det gemen-

samma inteckningsansvaret upplöses. Har ansökan avfattats i strid mot dessa regler leder den nämligen till omedelbart avslag. Trots att reglerna har denna besvärande verkan har en enhällig remissopinion funnit regelanordningen vara godtagbar. Som främsta skäl härtill har åberopats att fördelarna är så stora att de mer än väl uppväger olägenheterna. Därtill kommer att även om det gemensamma inteckningsansvaret skulle få kvarstå det likväl ställer sig svårt att utnyttja fastigheterna i kreditsammanhang, innan inteckningsförhållandena sanerats. Den extra belastning för intressenterna, som reglerna vållar, torde därför i själva verket inte vara alltför tyngande. Banker och andra kreditinrättningar, på vilka det i praktiken ankommer att genomföra sådana åtgärder, har inte tvekat att ansluta sig till reformförslagen. Erfarenheten torde också visa att det är relativt lätt att inhämta erforderliga medgivanden för genomförande av en inteckningsreglering. Det viktiga torde vara att åtgärderna rent tekniskt kan genomföras på ett enkelt och rationellt sätt. Detta spörsmål har också uppmärksammats av utredningen i flera avseenden, såsom när det gäller utformningen av reglerna för de skilda inteckningsåtgärderna eller av stämpelskattereglerna.

Jag ansluter mig därför i princip till utredningens förevarande förslag och betraktar dessa som en godtagbar lösning på problemet med att åstadkomma gravationsuppdelning vid fastighetsdelning. Jag biträder också förslaget att de ifrågavarande förbudsreglerna skall utgöra grund för omedelbart avslag på inteckningsansökan. Denna ståndpunkt torde vara ofrånkomlig, eftersom en vilande inteckning i bl. a. exekutionssammanhangen skall betraktas såsom om den vore beviljad och alltså föranleder motsvarande komplikationer som den beviljade inteckningen samt dessutom frekvensen av i och för sig inte önskvärda vilande inteckningar annars skulle öka.

Jag återkommer nu till frågan om den närmare utformningen av förbudet mot särinteckning i samintecknat komplex och då närmare bestämt frågan om gemensam inteckning bör få beviljas i fastighet, som förut svarar för särinteckning. Fördelarna med ett sådant utsträckande av förbudsregeln har förut angetts. Spörsmålet är nu om nackdelarna kan anses ha sådan betydelse att man av det skälet bör avstå från åtgärden. Härvidlag är att märka, att ett förbud mot gemensam inteckning i fastigheter av vilka en eller flera svarar för särinteckning föranleder en inteckningsreglering som inte torde vara svårare att genomföra än den som nyss behandlades. Därtill kommer det väsentliga förhållandet att i förevarande situation det läget aldrig kan inträffa att fastighetsägaren helt utesluts från möjlighet att inteckna fastigheterna. Han har nämligen alltid den utvägen att fortsätta att ta ut särinteckningar. Eftersom några starka skäl enligt min mening alltså inte med fog kan åberopas mot det ifrågasatta utsträckandet av förbudet mot särinteckning i samintecknat komplex, har en sådan ändring genomförts i departementsförslaget. I andra stycket av förevarande para-

graf har upptagits en regel av innebörd att om ansökan om inteckning angår fastighet som svarar för beviljad eller sökt inteckning så skall ansökningen avse samma fasta egendom som denna och får inte avse fastighet som ej svarar för inteckningen.

Strängt efter ordalagen träffar inte departementsförslagets regel — liksom ej heller jordabalksutredningens motsvarande bestämmelse i 8: 3 andra stycket — det fallet att den aktuella fastigheten graveras av flera inteckningar som avser skilda fastighetskomplex. En sådan situation kan undantagsvis uppkomma även enligt nya jordabalkens regelsystem bl. a. som en följd av fördelning av medel beträffande gemensamt intecknad fastighet (jfr 6: 11—14 i departementsförslaget). Självfallet bör inte göras något undantag för detta fall från förbudet mot inkongruent inteckningsbelastning. Ny inteckning bör således inte kunna beviljas, med mindre den inteckning på vilken betalning utfallit antingen utsträcks att gälla i hela det ursprungliga komplexet eller dödas. Att lagförslaget har denna innebörd torde inte behöva uttryckas på annat sätt än som föreslagits.

Det må i detta sammanhang framhållas, att departementsförslaget inte garanterar att varje inskrivning kommer att gälla likformigt i ett sammintecknat fastighetskomplex. De nu behandlade reglerna tar sikte bara på inteckning men däremot inte på inskrivning av annan natur. Såsom jordabalksutredningen anfört torde det nämligen vara ofrånkomligt att nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt har de individuella fastigheterna såsom sakrättsliga anknytningsobjekt. Olägenheterna därav är dock på intet sätt framträdande. Dels är inskrivningar av detta slag i förhållande till inteckningarna mindre vanliga, dels torde rättigheterna i praktiken ofta placeras med bästa rätt i fastigheterna.

Om gemensam inteckning söks och hinder möter mot att bevilja inteckningen i någon av de i komplexet ingående fastigheterna, kommer ansökan f. n. att alltefter hindrets art avslås eller förklaras vilande i denna fastighet samt beviljas i de övriga fastigheterna. I vilandefallet kan ansökan efter hindrets undanröjande beviljas även till den del den förklarats vilande och den från början avsedda gemensamma inteckningen därigenom erhållas. Med departementsförslagets system blir situationen annorlunda. Om vilandeanledning föreligger beträffande någon av fastigheterna, torde ansökan i dess helhet få förklaras vilande, om inte fastighetsägaren i stället begränsar sin ansökan till de fastigheter för vilka hinder mot inteckning inte föreligger. Sedan hindret undanröjts, kan inteckningen i sådant fall utsträckas att gälla det ursprungligen avsedda objektet. Det bör emellertid observeras att förbudet mot inkongruent inteckningsbelastning kan omöjliggöra att inteckning beviljas i endast några av fastigheterna. Under remissbehandlingen har påpekats att de nu anförda konsekvenserna av det nya systemet kan vara hinderliga för fastighetsomsättningen. Jag vill inte helt bestrida riktigheten härav. Det bör dock framhållas, att parterna som

regel bör kunna träffa uppgörelser som undanröjer de nämnda svårigheterna. Särskilt vill jag peka på möjligheten att döda äldre inteckningar och därefter söka nya inteckningar, som ger kreditgivaren erforderlig säkerhet.

Jag övergår nu till att behandla den tredje av de regler, som begränsar fastighetsägarens möjligheter att gemensamt inteckna fast egendom, nämligen förbudet mot gemensam inteckning av fastigheter som inte tillhör samma inskrivningsområde, de s. k. interregionala inteckningarna. Några uppgifter om antalet sådana inteckningar finns inte tillgängliga. Man kan dock utgå från att antalet åtminstone i vissa delar av landet är så stort att inteckningarna är värda särskilt beaktande. Obestridligen kan institutet gemensam inteckning ha lika stort intresse i dessa situationer som annars. Såsom jordabalksutredningen utvecklat föranleder emellertid inteckningar av detta slag oproportionerligt stora inskrivningstekniska svårigheter såväl för inskrivningsmyndigheterna som för sakägarna själva. Därtill kommer att ett bibehållande av dessa inteckningar torde föra med sig att man måste tillskapa särskilda regler för handläggningen, bl. a. om kommunikation mellan inskrivningsmyndigheter i skilda områden. Övergången till ordningen med inskrivningsmyndigheten som utfärdare av pantbreven föranleder ytterligare komplikationer. Det gäller således att göra en avvägning mellan de fördelar och olägenheter som är förenade med rätten att erhålla gemensam inteckning i förevarande situation. Utredningen finner att skälen mot att bibehålla denna möjlighet väger över och åberopar särskilt att man står inför alternativet att antingen generellt tillåta gemensam inteckning över domsagogräns oavsett om något verkligt behov därav föreligger eller att helt förbjuda sådan inteckning. Utredningen anser således inte möjligt att skilja på olika panträttsobjekt alltefter behovet av gemensam inteckning. Remissopinionen är synnerligen splittrad i denna fråga och någon övervikt för den ena eller den andra uppfattningen kan inte konstateras. Bland det betydande antal remissinstanser som i princip ansluter sig till utredningens uppfattning finns dock flera som förordar att möjlighet till dispens införs eller att åtminstone nedsättning av stämpelskatten medges i sådana fall när förbudet mot interregional inteckning tvingar fastighetsägaren att söka inteckning på högre belopp än annars varit nödvändigt.

Vissa fall av interregional inteckning skiljer sig relativt tydligt från övriga fall. Jag syftar på det åtminstone tidigare mycket vanliga förfaringssättet från skogsbolagens sida att söka gemensam inteckning i hela sitt innehav av fastigheter. Inteckningar av denna art omfattar ej sällan ett synnerligen stort antal registerfastigheter inom skilda domsagor, ibland även inom olika län. Det torde väsentligen vara sådana inteckningar som orsakat betydande svårigheter för inskrivningsdomare och sakägare. Utredningen har framhållit att bolagen under senare tid visat benägenhet att undvika detta förfarande och i stället begränsat inteckningarna till fastigheter inom en och samma domsaga. Även genom ett sådant förfaringssätt

torde de väsentliga fördelarna med gemensam inteckning uppnås. Det nu berörda slaget av gemensam inteckning över domsagogräns bör därför enligt min mening oberoende av vilken ståndpunkt man i övrigt intar till sådan inteckning inte tillåtas.

Situationen kan vara helt annorlunda i andra fall. Också en ganska liten brukningsenhet kan tillhöra skilda domkretsar. En med hänsyn till den fasta egendomens uppdelning i sådana enheter till äventyrs godtycklig sträckning av domsagogränserna — exempelvis i samband med stadsbildning — kan ha medfört att fast egendom i vissa fall kommit att delas av sådan gräns oavsett att intressegemenskap föreligger mellan fastigheterna. Det kan synas vara obilligt att av sådana slumpmässiga skäl förbjuda en annars tillåten form för inteckning. Närmast till hands ligger att tänka sig någon form av dispens för dessa fall. Emellertid är utvägen med ett dispensförfarande förenad med uppenbara olägenheter. Med inskrivningsmyndigheten som utfärdare av pantbreven krävs för dispensfallen ett relativt invecklat regelsystem utan motsvarighet i gällande rätt. Att bygga upp ett sådant system är så mycket mindre motiverat som man måste räkna med att dispensfallen kommer att bli sällsynt förekommande, särskilt som det får anses realistiskt att räkna med att inskrivningsmyndigheternas områden, oavsett hur organisationen kommer att uppbyggas, kommer att inom en nära framtid väsentligt vidgas. Det är för övrigt viktigt att slå fast att ett ovillkorligt förbud mot interregional inteckning ingalunda utesluter sakägarna från att såsom kreditunderlag utnyttja brukningsenhetens sammanlagda värde. Panthavaren kan ofta beredas motsvarande säkerhet genom att pantsättningen beträffande de skilda delarna av brukningsenheten får avse ett lämpligt avvägt överhypotek. Det mest följdriktiga skulle därför vara att i de förevarande fallen medge någon form av lindring i fråga om stämpelskatten. Här möter emellertid svårigheten att skilja ut de fall där en sådan åtgärd är motiverad utan att regelanordningen och förfarandet blir alltför invecklat. Ett dilemma är att inskrivningsmyndigheten inte kan anses besitta kompetens för att pröva frågor av den art som här skulle uppkomma. Enligt min mening står inte intresset av en särskild anordning för att i vissa fall lindra verkningarna av ett generellt förbud mot interregional inteckning i rimlig proportion till de komplikationer varmed en lösning av problemet skulle vara förenad. Jag har därför stannat för att i departementsförslaget göra regeln om förbud mot interregional inteckning undantagslös och att i vart fall inte f. n. förorda någon form av lindring i stämpelskatten för de aktuella fallen.

Förbudet har i utredningsförslaget utformats så, att fastigheter som inte är belägna inom samma domsaga eller, beträffande stad med rådhusrätt, inom samma stadsområde inte kan intecknas gemensamt. Eftersom såväl f. n. som enligt jordabalksförslagen domsagan respektive stadsområdet kan uppdelas i skilda inskrivningsområden, finns det inte någon garanti för att

de nämnda områdena kommer att överensstämma med inskrivningsmyndigheternas verksamhetsområden. Även enligt utredningsförslaget kan alltså inteckning förekomma, som berör fastigheter inom skilda inskrivningsområden. Detta kan otvivelaktigt föranleda olägenheter och torde påkalla någon form av särreglering. Något påtagligt skäl varför man inte i stället skulle anknyta förbudet till inskrivningsmyndighetens verksamhetsområde torde inte föreligga. Man har dessutom att räkna med möjligheten att i framtiden dessa områden och domkretsarna ej kommer att sammanfalla i lika hög grad som för närvarande. I en sådan situation skulle olägenheterna bli framträdande. Övervägande skäl synes därför tala för att förbjuda gemensam inteckning av fastigheter inom skilda inskrivningsområden. Departementsförslaget har utformats i enlighet härmed.

Lagberedningens jordabalksförslag innefattar förbud mot inteckning i andel av fastighet. Denna ståndpunkt var ofrånkomlig för beredningen redan med hänsyn till förslagets inställning till gemensamt inteckningsansvar. Intecknas andel av fastighet, blir nämligen reglerna om gemensamt inteckningsansvar tillämpliga beträffande inteckning, som avser hela fastigheten. Med departementsförslagets konsekvent genomförda förbud mot inkongruent inteckning är emellertid detta argument inte längre bärande. Inteckning i andel av fastighet skulle nämligen i vart fall inte vara möjlig om hela fastigheten besväras av inteckning, och har andelsinteckning meddelats skulle det vara lika litet möjligt att bevilja inteckning i hela fastigheten. Något utrymme för tillämpning av reglerna om gemensamt inteckningsansvar skulle alltså inte uppkomma. Starka skäl talar likväl mot att alltjämt tillåta andelsinteckning. Ett skäl är att om ett samäganderättsförhållande föreligger beträffande fast egendom kan — såsom lagberedningen utförligt utvecklat — delägarens rätt att självständigt inteckna sin andel av fastigheten utnyttjas på ett sätt som blir till allvarligt förfång för övriga delägare. En i och för sig lämplig lösning på detta problem är att inte längre tillåta inteckning i andel av fastighet. Det avgörande skälet mot sådan inteckning är emellertid att respekten för förbudet mot sämjedelning av fast egendom annars skulle undergrävas i väsentlig mån. Ej heller departementsförslaget tillåter därför inteckning i andel av fastighet.

Med intagandet av denna ståndpunkt kvarstår problemet med sämjedelningslotter, vilka lagfarits såsom ideella andelar av fastighet. Hitintills har det inte mött något hinder att vidta rättsliga förfoganden i kreditsammanhang eller eljest över dessa lotter, eftersom inskrivning kunnat ske i resp. fastighetsandel. Förbudet mot andelsinteckning hindrar dock denna utväg. På längre sikt måste frågan uppenbarligen få sin lösning genom legalisering av sådana sämjedelningar vilka måste erkännas såsom giltiga. Genom legaliseringen kommer sämjedelningslotterna att även från fastighetsregistrerings- och inskrivningssynpunkt övergå från andelar till för sig bestående fastigheter. Spörsmålet om denna legalisering utreds för närva-

rande genom en särskild sakkunnig. Beträffande övergångstiden intill dess legaliseringen genomförts tänkte sig lagberedningen en registrering inom inskrivningsväsendets ram av sämjedelningslotter (21 § PromL). Efter en sådan registrering skulle inskrivning kunna ske oavsett förbudet mot andelsinteckning. Förutom att denna anordning, trots att den endast skulle vara ett provisorium, måste bli betungande för inskrivningsväsendet är den förenad med nackdelar från den synpunkten att den kan på ett olämpligt sätt binda den kommande legaliseringen. Jag anser därför att lösningen på problemet måste sökas efter andra riktlinjer. Frågan får emellertid närmare övervägas i ett senare sammanhang. Jag utgår från att man därvid skall kunna överblicka hur legaliseringsförfarandet bör utformas.

Om sökanden åsidosätter jordabalksförslagens regler angående föremålet för inteckning, får detta som regel till följd att inskrivningsmyndigheten omedelbart avslår ansökningen om inteckning. Både lagberedningens och utredningens förslag innehåller emellertid i 8: 2 andra stycket ett väsentligt undantag från denna princip. Ansökan som avser område eller andel av fastighet eller fastighet med undantag av område eller andel får nämligen upptas och förklaras vilande i avvaktan på laga delning under förutsättning att området överlåtits eller överlåtelse skett av andel med bestämmelse att andelen skall utbrytas. Denna regel får en synnerligen begränsad betydelse som följd av förbudet mot inkongruent inteckning. Så snart den fastighet varifrån området eller andelen skall avskiljas besväras av inteckning leder nyssnämnda förbud till att ansökan om inteckning, som inte avser hela fastigheten, omedelbart skall avslås. I själva verket skulle rätten att få ansökan om inteckning vilandeförklarad i område eller andel av fastighet endast stå till buds i fråga om gravationsfria fastigheter. Det skulle inte vara lämpligt att för denna situation göra undantag från förbudet mot inkongruent inteckningsbelastning. Ett sådant undantag skulle nämligen dels i ej obetydlig grad förta värdet av förbudsregeln, dels uppmuntra till ansökan om inteckning innan fastighetsbildning genomförts.

Värdet från kreditgivningssynpunkt av att kunna få en ansökan om inteckning som avser egendom, vilken ännu ej undergått fastighetsbildning, förklarad vilande kan antas vara mycket begränsat. Redan på grund härav finns anledning att ifrågasätta behovet av att införa denna möjlighet. När den dessutom kommer att avse endast gravationsfria fastigheter, förlorar den nästan varje praktisk betydelse. Jag föreslår därför att bestämmelsen om inteckning i område och andel av fastighet får utgå. Någon uttrycklig regel av innebörd att område eller andel av fastighet inte kan utgöra föremål för inteckning synes inte erforderlig.

Såsom en följd av de ändringar och förenklingar vilka jag nu förordat i fråga om föremålet för inteckning, har det blivit möjligt att i departementsförslaget samla de grundläggande reglerna för innehållet i ansökan om in-

teckning i en enda paragraf. Reglerna har uppdelats på två stycken varav det första innehåller huvudregeln om inteckningsbeloppet och föremålet för inteckningen samt det andra de närmare föreskrifterna angående vilken fast egendom en inteckningsansökan får avse.

Ansökan om inteckning skall såsom framgår av 1 § göras skriftligen. Det finns inte anledning att om sökanden vill ha flera inteckningar kräva en ansökningshandling för varje inteckning. Ansökan bör få avse flera inteckningar, under förutsättning att de angår samma fasta egendom. Någon uttrycklig regel härom har inte ansetts behövlig.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 30:2 i lagberedningens förslag och 26:1 i utredningens, innehåller i första stycket en uppräkning i nio punkter av de fall när ansökan om inteckning skall avslås och i andra stycket en regel för det fall att behandlingen av sökandens lagfartsansökan uppskjutes till senare inskrivningsdag.

Gällande rätt. Skilda stadganden i IF upptar regler som innebär att ansökan om inteckning skall avslås. Finns inte något på fordringshandlingen tecknat, bevittnat inteckningsmedgivande och föreligger ej rätt till tvångsinteckning enligt 2 § IF, skall inteckningsansökningen enligt 4 § första stycket IF avslås. Av 12 § anses följa, att ansökningen likaledes skall avslås, om lagfart inte sökts för den som lämnat inteckningsmedgivandet. Enligt 16 § må inteckning inte meddelas i vissa kanalanläggningar och ej heller i fastighet, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt. En ansökan i strid häremot torde böra avslås.

Lagberedningen. I beredningens förslag tas avslagsanledningarna upp i tio punkter. Sju av dessa har sin motsvarighet också i departementsförslaget. Redovisningen av beredningens förslag begränsas i det följande till sex av dessa punkter.

Punkt 3 (punkt 2 i departementsförslaget). Beredningen berör till en början vissa fall, där möjlighet till inteckning i fastighet är helt utesluten på grund av särskilda bestämmelser i lag, såsom beträffande häradsallmänningar, vissa till socknar hörande allmänningar och vissa allmänningsskogar samt kanalanläggningar i särskilda fall.

Beträffande det fall då förvärv av fast egendom är förenat med förbehåll, som inskränker förvärvarens rätt att söka inteckning i egendomen eller när förvärvarens rätt i sådant avseende är inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja egendomen skall, erinrar beredningen, enligt 28:20 (20:14 i departementsförslaget) anteckning om inskränkningen

göras i fastighetsboken, när lagfart söks eller det annars upplyses att inskränkning av detta slag föreligger. Om en sådan anteckning förekommer, bör enligt beredningen inteckningsansökan omedelbart avslås.

Det av beredningen föreslagna stadgandet avser bara sådana fall när förbudet mot utfästelse av panträtt är ovillkorligt. Om däremot undantag från förbudet kan medges av domstol eller annan myndighet, bör i stället föreskriften i 7 § andra stycket (4 § första stycket punkt 4 i departementsförslaget) tillämpas.

Punkt 4 (punkt 3 i departementsförslaget). I 16 § IF infördes i samband med 1953 års ändringar i tomträttslagstiftningen förbud mot inteckning i fastighet, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt. Angående behovet av ett sådant förbud anför lagberedningen.

Visserligen påkallas ej ett sådant förbud till skydd för tomträtten och i denna utfästa eller upplåtna rättigheter; med hänsyn till tomträttens företräde kan i detta fall någon konfliktsituation ej uppkomma. Å andra sidan kan spörsmålet bli av betydelse i samband med ändringsavtal rörande tomträtten. Sålunda kan förekomsten av en efter tomträtten intecknad panträtt komma att utgöra hinder för inskrivning av ändringsavtalet i den fastighet vari tomträtten är upplåten. Ett sådant avtal är underkastat samma regler som avtalet om upplåtelse av tomträtten. Med hänsyn till de komplikationer som sålunda kunna uppkomma ha övervägande skäl ansetts tala för att bibehålla det nuvarande förbudet.

Punkt 6 (punkt 5 i departementsförslaget). Punkten, som i gällande rätt motsvaras av bestämmelser i 14 § IF, sammanhänger med reglerna i 24 kap. (17 kap. i departementsförslaget) om konkurrens mellan överlåtelse och pantutfästelse. Enligt dessa regler äger överlåtelse av fastigheten alltid företräde framför en konkurrerande pantutfästelse, om lagfartsansökan kommer före inteckningsansökan. Om lagfart och inteckning söks samma dag är huvudregeln densamma, men här gäller enligt beredningens förslag en avvikelse i fråga om pantutfästelse som avser ogulden köpeskilling. Med överlåtelse från pantbrevets utfärdare jämställs överlåtelse, som gjorts av någon som härleder sin rätt från denne, t. ex. hans arvinge. Beredningen behandlar i detta sammanhang också det fall, att lagfartsansökan avser endast ett område av fastigheten, och anser att en inteckningsansökan då bör förklaras vilande.

Punkt 7 (punkt 6 i departementsförslaget). Beredningen uttalar att om den fastighet, vari inteckning söks, genom exekutiv auktion frångått pantbrevets utfärdare, brevet alltid är utan verkan mot inroparen, vare sig denne sökt lagfart eller ej; ett ej intecknat pantbrev kan nämligen inte beaktas vid auktionen (jfr 107 och 114 §§ UL). Motsvarande förhållande föreligger vid expropriation eller annat liknande tvångsförvärv och vid återköp. Om fastigheten frångått pantbrevets utfärdare på grund av tvångsförvärv, skall inteckningsansökan därför omedelbart avslås.

Punkt 9 (punkt 8 i departementsförslaget). Stadgandet ansluter sig till

de av beredningen föreslagna ändringarna i 17 kap. 6 och 9 §§ HB och är, såsom framgår av beredningens motiv till nämnda ändringar, en konsekvens av att vid utmätning av område eller andel av fastighet utmätningsfordran gäller först efter rättigheter, vilka besvärar hela fastigheten.

Punkt 10 (punkt 9 i departementsförslaget). Beredningen har i denna punkt upptagit ett allmänt stadgande att inteckningsansökan omedelbart skall avslås, om det är uppenbart att pantbrevet av annan grund än som avses i punkterna 1—9 är ogiltigt eller inte må göras gällande. Beredningen understryker att ansökan skall avslås även när det är fråga om invändning av sådan beskaffenhet att den, om pantbrevet varit intecknat, inte skulle ha medfört att panträtten blivit ogiltig utan bara att den övergått till fastighetsägaren såsom ägarpant. För det fall att det visserligen inte är uppenbart att pantbrevet är ogiltigt eller ej må göras gällande men särskild anledning förekommer till antagande att så är förhållandet har inskrivningsdomaren att förfara enligt bestämmelserna i 27: 16 (19: 10 i departementsförslaget).

Jordabalksutredningen. Utredningen föreslår ett flertal ändringar i den av beredningen föreslagna lagtexten. Ändringarna sammanhänger med förslaget att införa inskrivningsdomarpantbrev.

Departementschefen. I jämförelse med beredningens och utredningens förslag innebär departementsförslaget att punkterna 1 och 8 uteslutits samtidigt som en ny punkt — som erhållit nr 7 — tillfogats. Punkt 1 i de tidigare förslagen kan uteslutas eftersom 1 § i förevarande kapitel gör det möjligt att låta punkten falla in under den punkt som motsvarar punkt 2 i beredningens förslag. Punkt 8 i förslagen har fått utgå som en följd av att departementsförslaget, som jag redan nämnt, saknar motsvarighet till förslagens stadgande i 4: 27 om tvångsinteckning till säkerhet för köpeskillingens återbärande vid hävande eller återgång av köp eller byte.

I anslutning till de skilda punkterna i departementsförslaget må följande anföras. Punkt 1 avser bl. a. det fallet att ansökan om inteckning inte är bevittnad eller att föreskrifter i övrigt om bevittning inte iakttagits. Härom må hänvisas till vad jag anfört under 1 §. I punkterna 4 och 5 har reglerna om ogulden köpeskilling fått utgå. Beträffande utformningen av punkt 4 i övrigt kan hänvisas till vad jag anfört vid motsvarande regel i 21: 2. Genom en ändrad utformning av punkt 5 har i departementsförslaget öppnats möjlighet för den som överlåtit sin fasta egendom att söka inteckning trots att förvärvaren sökt lagfart under förutsättning att denne medgett att inteckning beviljas. I praktiken kommer den föreslagna regeln att få betydelse, när område av en fastighet sålts och köparen sökt lagfart exempelvis för att en sammanläggning av området med annan egendom skall kunna genomföras. Den vilande lagfarten bör i sådant fall inte hindra att nya in-

teckningar beviljas om parterna är överens om saken (jfr SOU 1960:25 s. 762). När det i dessa punkter talas om att lagfart är sökt, avses inte det fall att ansökningen beviljas, avslås eller avvisas senast den dag då inteckningsansökningen tas upp. I punkt 6 har återköpet uteslutits från uppräkningen av förvärv, som hindrar förre ägaren att ansöka om pantbrev.

Punkt 7 föreskriver att ansökan om inteckning omedelbart skall avslås om fastighet, som avses med ansökningen, avträtts eller den dag då inteckningen söks avträds till konkurs och sökanden är konkursgäldenär. Beredningens förslag har i detta avseende i huvudsak samma innebörd. Regeln ges dock inte något självständigt utrymme, utan fallet hänförs under den allmänna regeln i punkt 10 (jfr SOU 1960:25 s. 759). Förbudet mot att bifalla en ansökan om inteckning, när fastigheten avträtts till konkurs och sökanden är konkursgäldenär, utesluter inte att inskrivningsmyndigheten ovetande om konkursen likväl beviljar inteckningen. Även om beredningens förslag till ändringar i KL genomförs — en fråga som jag får återkomma till i ett annat sammanhang — kommer alltid någon tid att förflyta mellan egendomsavträdet och konkursens antecknande i fastighetsboken. Enligt 8:7 tredje stycket i förslagen skulle inteckningen och pantbrevet i sådana fall automatiskt bli utan verkan. Såsom närmare utvecklats i motiven till 6:10 har en annan lösning valts i departementsförslaget. Om inteckning beviljas trots konkursen, bibehåller inteckningen och därmed pantbrevet sin giltighet men en eventuell pantförskrivning blir utan verkan mot konkursboet, som i stället äger göra gällande ägarhypotek. Trots detta bör fastighetsägaren vara betagen rätten att söka inteckning under konkursen men sanktionen till denna regel blir, såsom framgår av det anförda, begränsad till att egendomsavträdet kommer att utgöra grund för avslag på ansökan om inteckning. För vinnande av större tydlighet anser jag lämpligt att fallet redovisas i en särskild punkt i paragrafen.

Beträffande den närmare utformningen av samma punkt kan anföras följande. Enligt 15 § första stycket IF skall inteckningsansökan avslås, om egendomen är avträdd till konkurs eller om den avträds till konkurs samma dag ansökningen görs. Stadgandet förs av lagberedningen över till 8:7 i sak oförändrat — här bortses från institutet ogulden köpeskilling. Beredningen erinrar emellertid om att ett pantbrev kan vara utfärdat av en tidigare ägare, som därefter överlåtit fastigheten till konkursgäldenären. Till förebyggande av att bestämmelsen görs tillämplig även på detta fall, har beredningen uttryckligen angett att det endast avser pantbrev som upprättats av konkursgäldenären. Departementsförslagets regel har utformats med iakttagande av vad beredningen sålunda föreslagit.

I överensstämmelse med vad som föreslagits beträffande inskrivning av tomträtt (21:2 andra stycket) har i andra stycket upptagits en regel av innebörd att, om ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, också behandlingen av ansökan om inteckning skall uppskjutas till samma dag (jfr även 20:6 andra stycket).

4 §.

Paragrafen utgör en motsvarighet till bestämmelserna om vilandeförklaring i 30: 3—7 i beredningens förslag. I utredningens förslag ingår motsvarande bestämmelser som 26: 2—6.

Gällande rätt. I IF finns inte något allmänt stadgande om när inteckningsansökan skall förklaras vilande. Reglerna därom ges i anslutning till de olika fall, där ansökan skall förklaras vilande. Sådant beslut skall meddelas, om lagfartsansökan förklarats vilande för fastighetsägaren (12 §), om sökandens rätt på grund av inteckningshandlingen finnes tvistig (10 §), om talan instämts angående klander, återgång eller lösningsrätt (13 §) samt om äkta makes samtycke saknas och det inte visats, att det är obehövligt (4 §).

Lagberedningen. Beredningens förslag upptar i 30: 3 ett inledande stadgande till kapitlets särskilda bestämmelser om olika fall av vilandeförklaring (30: 4—7). Beredningen erinrar om att allmänna bestämmelser om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning meddelats i 27: 17 samt att paragrafen har sin motsvarighet beträffande lagfart (28: 10 i förslaget).

Angående de olika fallen av vilandeförklaring anför beredningen i huvudsak följande.

30: 4. Beredningens förslag upptar gällande rätts bestämmelse om lagfartskravet i sak oförändrad. Det i 12 § IF behandlade undantagsfallet, att fastighetsägaren förvärvat egendomen genom fång som enligt äldre rätt inte var förenat med lagfartsskyldighet, behandlas i PromL.

30: 5. Beredningen utvecklar först skälen för stadgandet i första stycket (SOU 1960: 25 s. 760). När det gäller andra stycket erinrar beredningen inledningsvis om att i 28: 11 meddelas bestämmelser om att lagfartsansökan skall förklaras vilande bl. a. på grund av att talan väckts om hävande eller återgång av fastighetsöverlåtelse eller om bättre rätt till fastighet. Att sålunda lagfartsansökan förklaras vilande medför enligt 30: 4 att också ansökan om inteckning på grund av pantutfästelse av lagfartssökanden förklaras vilande. Emellertid fordras en särskild lagbestämmelse för det fall att, när inteckning söks, utfärdaren av pantbrevet redan erhållit lagfart men situationen likväl är sådan som avses i 28: 11. En bestämmelse härom har upptagits i andra stycket i form av en föreskrift att sistnämnda stadgande skall äga motsvarande tillämpning. — För att äganderättstvist skall utgöra hinder för beviljande av inteckning förutsätts enligt 13 § IF att talan är instämd när inteckning söks. Enligt förslaget kan emellertid, såsom nämnts vid 28: 11, en tvist som uppkommit efter det ansökan om inskrivning gjorts utgöra hinder för bifall till ansökan, om denna då ännu är beroende på prövning.

30: 6. I sakligt hänseende skiljer sig beredningens förslag från gällande rätt bara såtillvida som vilandeförklaring inte längre skall ske för utred-

ning av sökandens civilstånd. För detta ändamål har i förslaget i stället anvisats uppskovsförfarandet.

30:7. Beredningen erinrar om att inteckning undantagsvis fordrar tillstånd av domstol eller annan myndighet. Såsom exempel anförs att enligt 15 kap. 16 § FB rätten skall ge tillstånd till inteckning av omyndigs fasta egendom, att lån mot inteckning i fideikommissegendom kräver Kungl. Maj:ts medgivande samt att enligt 25 § lagen om flottning i allmän flottled tillstånd till inteckning i egendom som hör till allmän flottled skall lämnas av länsstyrelsen. Bestämmelsen utgör en motsvarighet till stadgandet i 28: 14 andra stycket angående lagfart.

Jordabalksutredningen. Utredningen föreslår, som redan nämnts, att en särskild typ av bevis skall utfärdas när ansökan om pantbrev förklaras vilande.

Bestämmelserna i beredningens förslag om de olika fallen av vilandeförklaring har överarbetats för att harmoniera med den av utredningen föreslagna ordningen beträffande pantbrevets form och utfärdande.

Departementschefen. Såsom jag närmare utvecklat i inledningen till detta kapitel har en utmönstring av vissa fall av vilandeförklaring gjort en sådan förenkling av lagbestämmelserna möjlig att dessa kunnat sammanföras i en paragraf och i denna kunnat disponeras efter samma metod som använts i 4 § när det gäller fall av omedelbart avslag på ansökan om inteckning. Härigenom torde större överskådlighet ha vunnits. Rörande de olika fallen av vilandeförklaring må anföras följande.

Punkt 1 (motsvarar 30: 4 resp. 26: 3 i förslagen). Enligt beredningens förslag skall i princip ansökan om inteckning alltid förklaras vilande, om lagfart sökts för den som utfärdat pantbrevet men ansökan inte beviljats (30: 2 punkt 6 samt 30: 4 jämfört med 30: 3 första stycket). Utredningsförslaget har i sak samma innehåll. Härav följer att inteckningsansökan skall förklaras vilande i två fall, nämligen dels när lagfartsansökan förklarats vilande, dels när behandlingen av lagfartsärendet uppskjutits till senare inskrivningsdag. För det senare fallet innehåller emellertid departementsförslaget, som redan framgått, en särskild bestämmelse. Jag åsyftar den regel som upptagits i 22: 3 andra stycket och som innebär att även behandlingen av ansökan om inteckning skall uppskjutas till den senare inskrivningsdagen. I förevarande punkt behandlas därför endast det fallet att lagfartsansökan förklarats vilande.

Punkt 2 (motsvarar 30: 5 andra stycket resp. 26: 4 andra stycket i förslagen). Motsvarande stadgande i förslagen är utformat såsom en hänvisning till det jämförliga lagrummet i lagfartskapitlet. Med den form detta lagrum erhållit i departementsförslaget torde det vara lämpligare att direkt

ange stadgandets innehåll också i förevarande kapitel. Bestämmelsen har utformats i överensstämmelse med regeln i 20: 7 punkt 3.

Punkt 3 (motsvarar 30: 6 resp. 26: 5 i förslagen). Departementsförslagets panträttssystem skiljer sig från såväl gällande rätt som förslagen bl. a. i det avseendet att panträttsskapandet formellt sett är skilt från inskrivningen och pantbrevets tillkomst. Först genom att pantbrevet överlämnas till borgenären såsom säkerhet för dennes fordran tillförsäkras borgenären panträtt i fastigheten. Det skulle under sådana förhållanden kunna ifrågasättas, om inte det i giftermålsbalken uppställda kravet på äkta makes samtycke till inteckning för fordran i fast egendom bör anknytas till själva pantförskrivningen och inte som f. n. och enligt förslagen till ansökan hos inskrivningsmyndigheten.

Frågan är aktuell redan f. n. I praktiken är det — som jag förut flera gånger framhållit — inte heller nu på det sättet att inteckningen avser borgenärens fordran. Som en följd av omslagsreverssystemet tjänar inteckningsreversen endast som pant för nämnda fordran, och pantförskrivningen kan ske såväl före som efter inteckningens beviljande. Fastigheten kan för övrigt utnyttjas för pantsättning utan varje sammanhang med inteckning, om fastighetsägaren förfogar över redan tidigare beviljade inteckningar. Dessa har han kunnat få i sin hand exempelvis i samband med förvärvet av fastigheten eller genom inlösen av tidigare lån.

Familjerättskommittén har uppmärksammat frågan vid sin översyn av äktenskapslagstiftningen. I betänkandet Äktenskapsrätt (SOU 1964: 34) föreslår kommittén vissa ändringar beträffande kravet på äkta makes samtycke till förfoganden över bl. a. fast egendom och tomträtt. Av särskilt intresse i detta sammanhang är kommitténs förslag att överlåtelse eller pantförskrivning av inteckning i fast egendom eller tomträtt som utgör giftorättsgods eller enskild egendom men uteslutande eller huvudsakligen är avsedd att bereda makarna gemensam bostad skall för sin giltighet kräva samtycke av äkta make. Detta innebär emellertid inte att kommittén vill slopa kravet på sådant samtycke i inteckningsärendet. För att undvika att makes medgivande skall krävas såväl i inteckningsärendet som vid en i anslutning till inteckningens beviljande företagen överlåtelse eller pantsättning föreslås den anordningen att inteckningen under en tremånadersfrist efter beviljandet skall kunna utnyttjas för överlåtelse eller pantsättning utan makes medgivande.

Jag kan inte i detta sammanhang ta ståndpunkt till kommittéförslaget som f. n. bereds inom departementet. Även enligt min mening bör emellertid samtycke av äkta make alltjämt fordras i ärende angående ansökan om inteckning.

Punkt 4 (motsvarar 30: 7 andra stycket resp. 26: 6 andra stycket i förslagen). Stadgandet har bara fått undergå viss jämkning av redaktionell och teminologisk natur.

För närvarande förekommer i viss utsträckning, att skuldebrev, som försetts med bevis om vilandeförklaring, belånas eller på annat sätt blir föremål för omsättning. Också sedan den nya jordabalken trätt i kraft kommer det sannolikt att föreligga ett behov av att förfara på motsvarande sätt. Såsom jordabalksutredningen närmare utvecklat måste därför inskrivningsdomaren, när ansökan om inteckning förklaras vilande, utfärda ett bevis som lämpar sig för den allmänna omsättningen. I departementsförslaget har i andra stycket upptagits en uttrycklig erinran om att inskrivningsmyndigheten har att utfärda sådant bevis. Närmare föreskrifter om bevisets innehåll och upprättande bör meddelas av Kungl. Maj:t. Såsom särskild beteckning för beviset har införts ordet vilandebevis.

5 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i beredningens förslag men i sak överensstämmer med 26: 7 i jordabalksutredningens förslag, fastslår i första stycket inskrivningsmyndighetens skyldighet att bevilja inteckning samt utfärda pantbrev, när hinder mot bifall till ansökan om pantbrev inte föreligger. Andra stycket innehåller en erinran om att inskrivningsmyndigheten i vissa fall är skyldig att oberoende av ansökan bevilja inteckning ävensom att i eller utan samband därmed utfärda pantbrev.

Remissyttrandena. Den *nuvarande lagberedningen* påpekar att utredningsförslagets lagtext inte belyser frågan vem som har att fullfölja vilandeförklarad ansökan om inteckning.

Departementschefen. Det vilandebevis, som inskrivningsmyndigheten enligt 5 § har att utfärda vid vilandeförklaring av ansökan om inteckning, fyller i väsentliga avseenden samma funktion som det fullvärdiga pantbrevet. I likhet med detta kan det således i omsättningen utnyttjas vid upplåtelse av panträtt. Vid fullföljd av vilandeförklaring skall vilandebeviset ersättas med ett pantbrev, och efter åtgärdens genomförande är vilandebeviset verkningslöst. Den ordningen synes därför böra gälla att fullföljd av ansökan om inteckning kan ske endast om vilandebeviset inges.

I princip ankommer det på inskrivningsmyndigheten att självmant ta upp en vilandeförklarad ansökan om inteckning till slutligt avgörande. Några regler som skulle ange på vem det ankommer att fullfölja ansökan är därför inte erforderliga. En annan fråga är vem som bör anses berättigad att få ut pantbrevet. Naturligen bör i detta avseende gälla, att ingivaren av vilandebeviset har sådan befogenhet. Jag ämnar emellertid återkomma till denna fråga vid utformningen av tillämpningsföreskrifterna.

Genom övergången till inskrivningsdomarpantbrev blir det nödvändigt att göra vissa ändringar i 1927 års lagar om dödande av förkommen handling och om inteckningshavares rätt till betalning ur ersättning, som utgår

på grund av brandförsäkringsavtal. Jag avser att framlägga förslag om att i den förra lagen införa skyldighet för inskrivningsmyndigheten att utfärda nytt pantbrev eller vilandebevis i stället för dödad sådan handling samt att beträffande den senare lagen föreslå att inskrivningsmyndigheten skall vara skyldig att bevilja inteckning och utfärda pantbrev, när ersättning på grund av brandförsäkringsavtal tillfallit borgenär, som har panträtt för sin fordran, och försäkringsgivaren inte är ansvarig gentemot byggnadens ägare. Jag har funnit lämpligt att i andra stycket i detta lagrum ta upp en hänvisning till dessa särskilda stadganden angående inteckning och utfärdande av pantbrev.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 30: 9 resp. 26: 8 i förslagen, innehåller regler om företrädesordningen mellan flera inteckningar som söks samma dag.

Gällande rätt. Inskrivningsdomaren anses utan uttryckligt lagstöd i samband med intecknande av rättighet, som enligt lag skulle ha företräde framför annan rättighet för vilken inteckning sökts samma dag, äga på sökandens begäran meddela förklaring att rättigheten skall gälla efter den andra rättigheten eller med lika rätt som denna. På samma sätt kan rättighet, som enligt lag skulle gälla med lika rätt som annan rättighet, förklaras gälla efter den andra.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att — bortsett från det ej längre aktuella fallet att panträtt avser ogulden köpeskilling — enligt konkurrensreglerna i 24 kap. (17 kap. i departementsförslaget) panträtt inte i något fall kommer att gälla framför rättighet, för vilken inskrivning sökts samma dag, samt att panträtt kan gälla med lika rätt endast i förhållande till annan panträtt. Beredningens förslag reglerar med hänsyn härtill endast sådana fall när sökanden begär att panträtten skall gälla efter rättighet, med vilken den annars skulle ha varit likställd i företrädeshänseende. Beredningen fortsätter.

Har sökanden framställt sådan begäran, skall panträtten i samband med dess intecknande förklaras skola gälla efter den andra panträtten. Sökes samma dag inteckning för tre eller flera panträtter, kan en av dem icke få sättas efter en annan, med mindre den även placeras efter den eller de panträtter som gälla med samma förmånsrätt som den panträtt efter vilken nedsättning skall ske. Beredningen har funnit lämpligt att genom särskilt stadgande tillägga nedsättning av en panträtt efter en annan den verkan att panträtten kommer att gälla även efter panträtt med lika förmånsrätt som den andra. Denna verkan skall sålunda inträda, vare sig detta angivits i beslutet eller ej (jfr 13 och 19 §§). Beträffande andra rättigheter än panträtter har en bestämmelse som motsvarar den nu förevarande meddelats i 31 kap. 5 §.

Jordabalksutredningen. Avgöranden i inskrivningsärenden har i lagberedningens förslag till lagtext i flera sammanhang, bl. a. i förevarande paragraf, betecknats som beslut, trots att något formligt beslut inte kommer till stånd utan endast en införing sker i fastighetsboken. Detta förhållande kritiseras av utredningen, som emellertid avstår från att föreslå någon ändring, bl. a. med hänsyn till att ingreppet i beredningens förslag skulle bli omfattande.

Departementschefen. Första stycket har — med vissa ändringar av terminologisk och redaktionell art — upptagits i enlighet med förslagen. Därvid har de av jordabalksutredningen anförda synpunkterna tillgodosetts. Andra stycket i beredningens förslag saknar givetvis motsvarighet i departementsförslaget eftersom institutet ogulden köpeskilling helt avskaffats.

7—13 §§.

Departementschefen. I sju olika paragrafer behandlas skilda åtgärder beträffande inteckning och pantbrev. Åtgärderna är i nu nämnd ordning: utsträckning — en i departementsförslaget införd beteckning för vad som nu brukar benämnas inteckning till ytterligare säkerhet — utbyte, nedsättning, dödning, relaxation, uppdelning och anteckning om innehav. Jag avser att här ta upp några för åtgärderna gemensamma frågor.

Utredningens förslag innehåller såsom förut nämnts i 8: 3 andra stycket en regel av innebörd att, om fastighet häftar för gemensam panträtt, i fastigheten får grundas endast panträtt vilande på den fasta egendom, vilken omfattas av den gemensamma panträtten. Regeln syftar till att bevara en homogen inteckningsbelastning hos ett gemensamt intecknat fastighetskomplex. Däremot hindrar regeln inte att en fastighet, som ensam besväras av en inteckning, intecknas gemensamt med annan fastighet. Det är således endast särinteckningar, som skulle få sämre förmånsrätt än den gemensamma inteckningen, vilka förbjuds genom den föreslagna regeln.

I flera remissyttranden över utredningsförslaget framhålls att en homogen inteckningsbelastning kan rubbas också på annat sätt än genom ny inteckning. Sålunda kan en av flera gemensamma inteckningar i ett fastighetskomplex relaxeras eller uppdelas. Det har också påpekats att en särinteckning med förmånsrätt framför en gemensam inteckning kan nedsättas efter denna. Genom en sådan åtgärd uppkommer ett läge som utredningen velat förhindra.

Såsom framgår av bestämmelsen i 22: 2 andra stycket andra punkten i departementsförslaget har jag ansett mig böra gå ett steg längre när det gäller att värna om homogen belastning vid gemensam inteckning. Bestämmelsen förbjuder varje inteckning, som medför att en inte homogen inteckningsbelastning på ett fastighetskomplex erhålls. Det ligger i linje härmed att ta fasta på den nyss återgivna remisskritiken. Om man genom

relaxation vill befria en fastighet från dess ansvar på grund av en gemensam inteckning eller önskar uppdela en gemensam inteckning i flera särinteckningar, bör gälla att motsvarande åtgärd måste genomföras även beträffande eventuellt förekommande övriga gemensamma inteckningar. För enkelhetens skull bör en sådan regel tillämpas endast när två eller flera gemensamma inteckningar besvärar samma fasta egendom. Om en fastighet undantagsvis skulle besväras av flera gemensamma inteckningar men dessa i övrigt inte gäller i exakt samma fastigheter, bör det alltså inte föreligga någon begränsning i möjligheterna att genomföra relaxation eller uppdelning. Det är nämligen endast de i utgångsläget homogent belastade fastighetskomplexen som bör skyddas mot åtgärder som komplicerar gravationsförhållandena. En regel av nu angett innehåll har upptagits i 11 § angående relaxation och i 12 § angående uppdelning. Beträffande utsträckning och nedsättning ställer sig den nu aktuella frågan något annorlunda. Jag återkommer till den saken i anslutning till de lagrum, som behandlar dessa åtgärder.

Det resultat man vill nå genom utsträckning, utbyte, nedsättning, relaxation eller uppdelning kan också vinnas genom dödning och ny inteckning. Det senare tillvägagångssättet ställer sig fördelaktigare från handläggningssynpunkt. Såväl införingen i fastighetsboken som inskrivningsmyndighetens bevis om åtgärden blir nämligen betydligt enklare. Det blir dessutom lättare att avläsa pantbrevets giltighetsområde eller förmånsrättsläge. Denna synpunkt har uppmärksammats vid tillkomsten av 1964 års lagstiftning angående stämpelskatt och expeditionsavgifter. Dödningsåtgärder är helt fria från avgift och stämpelskatt utgår inte vid ny inteckning på grund av samma skuldebrev. Resultatet är att dödning i förening med ny inteckning kan ske till samma kostnad som exempelvis en relaxation eller en uppdelning. Utbyte av en inteckningshandling mot flera nya ställer sig däremot alltjämt billigare än dödning jämte ny inteckning. I det senare alternativet utgår nämligen expeditionsavgift för varje ny inteckning medan i utbytesärendet endast en avgift erläggs. Enligt min mening bör expeditionsavgiften i större utsträckning än f. n. bestämmas under hänsynstagande till att åtgärder såsom utbyte och relaxation är väsentligt mera arbetskrävande än dödning jämte ny inteckning. Genom en differentiering av expeditionsavgiften bör användningen av den senare utvägen främjas. Jag avser att ta upp denna fråga vid utformningen av följdlagstiftningen.

I sammanhanget bör framhållas att omständigheterna i det enskilda fallet kan vara sådana att dödning jämte ny inteckning inte innebär någon framkomlig väg. Sålunda skulle en sådan åtgärd i vissa fall föra med sig en inte önskad försämring av förmånsrättsläget. Man måste därför bibehålla de nu diskuterade inteckningsåtgärderna för vissa situationer.

Utbyte, nedsättning, dödning, relaxation och uppdelning bör såsom närmare utvecklas i de skilda lagrummen kunna ske på ansökan av borgenär,

som fått pantbrev såsom pant för sin fordran. Det finns dock inte anledning att uppställa krav på att innehavare av pantbrev skall styrka att pantförskrivning ägt rum. I inteckningsärendet bör innehavet av pantbrevet tjäna som legitimation. Detsamma bör gälla, när i nedsättnings-, relaxations- och uppdelningsärenden medgivande fordras av innehavare av pantbrev. Innehavet av pantbrevet är alltså en tillräcklig förutsättning för åtgärdens genomförande. Att det också är en nödvändig förutsättning är uppenbart. Ansökan resp. medgivandet får därför godtas endast om pantbrevet inges till inskrivningsmyndigheten. En föreskrift om detta har tagits upp i 14 §.

I syfte att underlätta handläggningen av inteckningsåtgärder hos inskrivningsmyndigheterna bör ansökningar i största möjliga utsträckning göras enligt formulär. Jag återkommer till denna fråga i anslutning till 15 §.

7 §.

I denna paragraf, som saknar motsvarighet i jordabalksförslagen, regleras det fall att fastighetsägaren önskar att inteckning skall ändras att avse en eller flera ytterligare fastigheter än den eller de, som inteckningen redan gäller (utsträckning).

Gällande rätt. För närvarande möter inte hinder mot att en inteckningshandling på nytt inges till inskrivningsdomaren för inteckning i en eller flera ytterligare fastigheter. Åtgärden, som brukar benämnas »inteckning till ytterligare säkerhet», förutsätter att inteckningshandlingen försetts med inteckningsmedgivande som avser den ytterligare fasta egendomen. Sedan inskrivning skett är IF:s regler om gemensamma inteckningar utan vidare tillämpliga på inteckningen. Inteckning till ytterligare säkerhet har ansetts kunna ske utan särskilt stöd i inskrivningslagstiftningen.

Departementschefen. Inteckning till ytterligare säkerhet har sin särskilda betydelse, när det gäller att åstadkomma homogen inteckningsbelastning i ett samintecknat fastighetskomplex. Ofta kan det visserligen vara enklare att sanera inteckningsförhållandena genom dödning i förening med ny inteckning. I den mån denna utväg av någon orsak inte står öppen bör det emellertid även enligt den nya jordabalken vara tillåtet att ansöka om inteckning till ytterligare säkerhet. Det i departementsförslaget genomförda sättet för panthandlingens utfärdande kräver, att särskilda regler införs för åtgärden. Det synes därvid lämpligt att betrakta denna som en kombination av ny inteckning och utbyte samt att i enlighet med detta synsätt låta åtgärden i tillämpliga delar följa reglerna för båda dessa institut. Åtgärden bör i likhet med övriga inskrivningsåtgärder erhålla en särskild beteckning; utsträckning synes vara en lämplig sådan. Paragrafen har utformats i överensstämmelse med det sagda.

Till de regler som är tillämpliga på ansökan om utsträckning hör också

stadgandet i 2 § andra stycket sista punkten angående förbud mot inkongruent inteckning. Finns flera inteckningar måste de alltså utsträckas på samma sätt och en inteckning kan med hänsyn till detta stadgande inte utsträckas att gälla i en fastighet, som redan svarar för en särinteckning. Denna måste i sådant läge först dödas. En särskild situation bör i sammanhanget något uppmärksammas. Jag syftar på att två eller flera fastigheter svarar för en gemensam inteckning och att det därutöver råkar finnas en särinteckning. Denna kan ha uppkommit exempelvis genom att vid medelsfördelning ersättning utfallit på en gemensam inteckning, som därigenom blivit utan verkan i någon av fastigheterna. Om särinteckningen gäller med sämre rätt än den gemensamma inteckningen möter inte något hinder mot att utsträcka inteckningen till att gälla i hela fastighetskomplexet. Gäller särinteckningen däremot med bättre rätt än den gemensamma inteckningen, skulle en utsträckning inte åstadkomma en homogen belastning. Inteckningarna skulle nämligen gälla med olika inbördes förmånsrätt i de skilda fastigheterna. Jämlikt grunderna för förbudet i 2 § andra stycket andra punkten mot inkongruent inteckning bör i sistnämnda fall utsträckning inte få ske.

Om ansökan om utsträckning förklaras vilande, måste vilandebeviset utformas på sådant sätt att det klart skiljer sig från ett vilandebevis avseende enbart den ifrågavarande fastigheten. Vid fullföljd av ansökan måste självfallet såväl pantbrev som vilandebevis ges in till inskrivningsmyndigheten.

8 §.

Denna paragraf, som motsvarar 30: 12 och 13 i beredningens förslag samt 26: 10 och 11 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om utbyte av pantbrev.

Gällande rätt. Enligt 21 § IF kan en inteckningshandling genom beslut av inskrivningsdomaren bytas mot en eller flera nya inteckningshandlingar. Ansökan om utbyte kan göras av fastighetsägaren eller inteckningshavaren. Om fastighetsägaren inte själv är sökande, måste det visas att han samtyckt till bytet. Vidare fordras att såväl den gamla inteckningshandlingen som den eller de nya inges. Utbytesinstitutet kan däremot inte användas för att byta flera inteckningshandlingar mot en enda.

I samband med byte av en inteckningshandling mot två eller flera anses inskrivningsdomaren kunna på sökandens begäran meddela förklaring att de nya inteckningshandlingarna inbördes skall äga förmånsrätt i viss ordning. Något uttryckligt stöd för detta förfarande finns inte i IF. Om inte en sådan förklaring som nyss sagts meddelats, gäller de nya inteckningshandlingarna med lika rätt.

Lagberedningen. Beredningen föreslår att tillämpningsområdet för utbytesinstitutet vidgas. Därvid anför beredningen.

För en kreditinrättning, som erbjudes ett stort antal inteckningshandlingar såsom säkerhet för ett och samma lån, skulle det, särskilt vid långfristiga lån, innebära vissa praktiska fördelar, om dessa inteckningshandlingar finge sammanslås till en enda. Enligt gällande rätt kan ett utbyte av flera inteckningshandlingar mot en åstadkommas endast på det sättet att fastighetsägaren låter döda inteckningarna och tar ut en ny inteckning i de dödades ställe. En sådan åtgärd är förenad med åtskilliga kostnader och kan även medföra att den nya inteckningen erhåller ett sämre förmånsläge än som tillkommit de gamla inteckningarna. Beredningen har med hänsyn härtill ansett sig böra utvidga utbytesinstitutet till att omfatta även utbyte av flera pantbrev mot ett enda. Som en konsekvens härav synes även möjlighet böra öppnas att uppdela summan av flera pantbrevs kapitalbelopp å flera nya pantbrev på vilket sätt som helst, t. ex. att utbyta två pantbrev, vartdera om 15 000 kronor, mot ett pantbrev å 20 000 kronor och ett å 10 000 kronor eller mot tre pantbrev, vart och ett å 10 000 kronor. Det skulle innebära en meningslös omgång att först utbyta de gamla pantbreven mot ett nytt och därefter utbyta detta mot flera. Stadgandet i första stycket har avfattats i enlighet härmed. Med utbyte av flera pantbrev mot flera avses endast sådant utbyte av flera pantbrev som har karaktären av sammanslagning av flera pantbrevs kapitalbelopp och uppdelning av summan på nya pantbrev; vart och ett av de nya pantbreven blir därvid bärare av en andel i samtliga de panträtter, som grundats genom de gamla pantbrevens intecknande.

I fråga om de särskilda krav som måste föreligga för att utbyte skall få ske anför beredningen.

Utbyte bör uppenbarligen ej ske, med mindre den som utfärdat de nya pantbreven styrker sin äganderätt genom lagfart å fastigheten.

Såsom skäl för att kräva fastighetsägarens samtycke till utbyte anfördes vid de gällande bestämmelsernas tillkomst, att rättsförhållandet mellan inteckningshavaren och fastighetsägaren efter utbytet komme att bestämmas utan avseende å innehållet av den gamla handlingen med de anteckningar som därtill anslöte sig. Sådant medgivande kunde, framhölls det, enklast lämnas i den nya utfästelse av inteckning som under alla omständigheter utgjorde en nödvändig förutsättning för utbytet. Då det utgör en ovillkorlig förutsättning för utbyte att fastighetsägaren utfärdat det eller de pantbrev mot vilka sökanden önskar få det gamla pantbrevet utbytt, synes denna fordran vara överflödig. Det synes icke böra ligga i fastighetsägarens makt att rent godtyckligt motsätta sig en dylik användning av det eller de nya pantbreven. Ett hörande av fastighetsägaren skulle endast vara motiverat för det fall att borgenären innehade de nya pantbreven och tvivel uppkomme om hans befogenhet att för utbyte använda desamma, en situation som ytterst sällan torde förekomma. För sådan händelse kan emellertid fastighetsägaren höras (jfr 27 kap. 16 §). Beredningen har alltså icke upptagit någon motsvarighet till det nuvarande stadgandet om fastighetsägarens samtycke.

En förutsättning för att flera pantbrev skola kunna utbytas mot ett enda måste uppenbarligen vara, att inteckningarna gälla med samma förmånsrätt eller med förmånsrätt omedelbart efter varandra. Detsamma bör tydligen gälla för det fall att flera pantbrev utbytas mot flera nya; en sammanslag-

ning av de gamla pantbreven ingår ju som ett led i ett dylikt utbyte. Ett stadgande av denna innebörd har upptagits i andra stycket. Är företrädesordningen en annan, måste först postposition ske, innan utbyte kan äga rum. Två inteckningar kunna icke anses gälla omedelbart efter varandra, om någon av dem vid sin sida har en inteckning med lika rätt.

Rörande fastställande av inbördes förmånsordning mellan flera nya pantbrev föreslår lagberedningen en uttrycklig bestämmelse. Beredningen framhåller särskilt att om ett pantbrev, som gäller med lika rätt som ett annat pantbrev, byts mot flera pantbrev, kan ej något av de nya pantbreven få sättas efter det eller de andra, med mindre det också placeras efter det pantbrev som står vid sidan av det gamla pantbrevet. För detta fall anser lagberedningen att samma regel bör gälla som meddelats i 9 § första stycket andra punkten (8 § andra punkten i departementsförslaget) i fråga om nedsättning i samband med inskrivning.

Jordabalksutredningen. De nya reglerna beträffande pantbrevets form och utfärdande har givetvis framtvingat en ändrad ordning för utbyte. Eftersom de nya pantbreven skall utfärdas av inskrivningsdomaren, måste lagberedningens föreskrift, att alla pantbrev skall inges i ärendet, begränsas till att avse det eller de pantbrev, som skall bytas.

I fråga om fastighetsägarens roll i utbytesärendet utvecklar jordabalksutredningen följande synpunkter.

Beredningen upptog i sitt förslag inte någon motsvarighet till det nuvarande stadgandet att om fastighetsägaren inte själv är sökande, det måste visas att han samtyckt till utbytet. Kravet på samtycke ansågs nämligen överflödigt med hänsyn till den ovillkorliga förutsättningen för utbytet, att fastighetsägaren utfärdat det eller de pantbrev, som skulle inbytas. Med inskrivningsdomaren såsom pantbrevsutfärdare är visserligen läget därvidlag förändrat. Även för utredningen ter det sig emellertid ofrånkomligt att viss medverkan från fastighetsägarens sida avkräves. Såsom underlag för det eller de nya pantbreven bör fastighetsägaren nämligen ha att upprätta vederbörlig panträttsansökningshandling. Ur en dylik handling inhämtas lättast och bäst vad som skall gälla i fråga om de nya pantbreven (jfr t. ex. bestämmande av förmånsrättsordning enligt 11 §). Mot bakgrunden av den roll, fastighetsägaren sålunda under alla förhållanden skulle spela i sammanhanget, har utredningen ansett det vara lagtekniskt mest lämpligt att förbehålla honom det formella initiativet till utbyte. Fastighetsägaren blir i fråga om utbyte, likaväl som beträffande panträttsgrundande, sökande i ärendet (jfr ägarpantsutbrytning). Naturligtvis står detta arrangemang inte i motsatsställning till att borgenär tar det faktiska initiativet till utbytet; i praktiken är väl borgenären merendels den som framdriver åtgärden. Är fastighetsägaren inte själv innehavare av det eller de gamla pantbreven, är ju åtgärdens genomförande f. ö. helt beroende av borgenärens medgivande. Procedurmässigt skulle det väl kunna tänkas bli vanligt att fastighetsägaren i panträttsansökningshandlingen nominerar borgenären såsom ingivare i utbytesärendet.

Departementschefen. Enligt gällande rätt är innehavaren av en inteckning, som skall bytas, berättigad att som sökande i ärendet ta initiativ till åtgärden. Fastighetsägarens samtycke är dock erforderligt och lämnas i praktiken i den formen att han tecknar inteckningsmedgivande på de nya fordringshandlingarna. Lagberedningen slopar kravet på fastighetsägarens samtycke under åberopande av att det enligt beredningens förslag utgör en nödvändig förutsättning för utbyte att fastighetsägaren utfärdat det eller de nya pantbreven och att därför ett krav på särskilt samtycke är överflödigt. Formen för pantbrevs utfärdande i utredningens förslag har medfört, att spörsmålet om fastighetsägarens medverkan i utbytesärendet fått omprövas. Jordabalksutredningen har valt den lösningen, att fastighetsägaren förbehålls det formella initiativet till utbyte.

Med departementsförslagets utformning av panträtten kommer frågan ånyo i ett i viss mån ändrat läge. Sålunda medför den långtgående standardiseringen av pantbreven, att dessa ej kommer att innehålla andra upplysningar rörande rättsförhållandet mellan pantbrevets innehavare och fastighetsägaren än som avser pantbrevets belopp och den med pantbrevet avsedda fasta egendomen. Upplysningar av detta slag kan dock överföras till de nya pantbreven utan parternas medverkan. Vart och ett av de nya pantbreven blir nämligen bärare av en andel i samtliga de gamla pantbreven. I utbytesärendet har parterna därför inte andra intressen att bevaka än som gäller de nya pantbrevens valörer och ordningen dem emellan.

Under sådana förhållanden synes ej motiverat med ett krav på att fastighetsägaren skall stå som sökande i utbytesärendet. Åtgärden bör få vidtas även av annan än fastighetsägaren, under förutsättning att fastighetsägarens samtycke föreligger. En sådan ordning kommer otvivelaktigt att medföra praktiska fördelar för kreditlivet.

Ansökningen om utbyte bör innehålla uppgift om vem som skall vara berättigad att uthämta det eller de nya pantbreven. Ingenting hindrar att i ett och samma utbytesärende inges pantbrev från flera håll och att varje ingivare upprättar en egen ansökan. Utbytet kan komma till stånd under förutsättning att ingivarnas önskemål sammanfaller samt fastighetsägaren, om denne inte uppträder som ingivare, samtycker till åtgärden.

Jordabalksförslagen upptar i en särskild paragraf regler om bestämmande av företrädesordning mellan flera pantbrev vid utbyte. Då emellertid en sådan åtgärd kommer att utgöra ett normalt led i ett stort antal av utbytesärendena, har jag funnit lämpligt att sammanföra ifrågavarande regler med själva utbytesbestämmelsen i första stycket av förevarande paragraf. Fastighetsägarens samtycke skall självfallet omfatta även sökandens begäran om bestämmande av förmånsordning.

I paragrafens andra stycke återfinns regeln att utbyte får ske endast om inteckningarna äger lika rätt eller också till förmånsrätten gäller ome-

delbart efter varandra. Denna regel får, såsom lagberedningen anfört, till följd att nedsättning i vissa fall först måste ske, innan utbyte verkställs.

9 §.

Paragrafen motsvarar 30: 19 i lagberedningens förslag och 26: 14 i utredningens samt innehåller bestämmelser om nedsättning av inteckning.

Gällande rätt. Enligt 22 § andra stycket IF kan en inteckning genom beslut av inskrivningsdomaren nedsättas att gälla med förmånsrätt efter en annan inteckning, som förut haft lika eller sämre rätt. För ett sådant beslut fordras, att inteckningshandlingen företes och att fastighetsägaren lämnar sitt medgivande. Enligt sista punkten i nämnda stadgande må en inteckning ej sättas efter annan utan att den tillika sätts efter den eller de inteckningar, som äger lika eller bättre rätt än den efter vilken nedsättningen skall ske.

I 33 § IF ges regler om verkan av nedsättning av gemensamma inteckningar. Om en sådan inteckning nedsätts förlorar inteckningshavaren rätten att för belopp, som skulle falla på den fastighet vari inteckningen nedflyttats, hålla sig till återstående intecknad egendom. Denna verkan inträder i princip vare sig inteckningen nedflyttats i alla fastigheterna eller endast i en del av dem. I rättspraxis (NJA 1948 s. 685) har man dock för visst fall antagit att nedsättning av en gemensam inteckning inte inskränker möjligheten att överföra brist, om nedsättningen skett på ett fullkomligt likformigt sätt i alla de fastigheter som besväras av inteckningen. Vid nedsättning kan förbehåll om rätt för inteckningshavaren att hålla sig till övriga fastigheter göras enligt samma regler som gäller för relaxation. Förbehållet förutsätter medgivande av såväl fastigheternas ägare som innehavare av rättigheter i fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än den inteckning, som skall nedsättas.

Lagberedningen. I anslutning till ett referat av 22 § andra stycket andra punkten IF anför beredningen.

Om i en fastighet finnas inteckningarna A, B och C med förmånsrätt i den ordning de nämnts och A skall sättas att gälla med sämsta förmånsrätt, måste den följaktligen nedsättas ej blott efter C utan även efter B. Det kan vara föremål för tvekan, huruvida bestämmelsen allenast har karaktären av en föreskrift hur inskrivningsdomaren rätteligen skall förfara eller om den tillika innefattar en materiell rättsregel av innebörd att denna verkan inträder oberoende av beslutets innehåll. För att bestämmelsens syfte — att förebygga oreda i förmånsrättsordningen — fullt skall uppnås bör i lagen direkt uttalas att beslut, varigenom rättighet nedsättes efter annan rättighet, medför att den nedsatta rättigheten kommer att gälla även efter mellanliggande rättigheter, vare sig detta angivits i beslutet eller ej. Förslaget har avfattats i enlighet härmed.

Beredningen understryker i detta sammanhang vikten av att, när flera pantbrev samtidigt är föremål för nedsättning, inskrivningsdomarens beslut avfattas på ett sådant sätt, att de nedsatta pantbrevens inbördes förmånsrätt framgår på ett otvetydigt sätt.

Jordabalksutredningen. I utredningens förslag till lagtext upptas ordet postposition. Utredningens förslag beträffande gemensamma inteckningar föranleder ett tillägg till de av lagberedningen föreslagna reglerna. Enligt detta tillägg får postposition ske bara under sådana förhållanden, att någon rubbning inte uppkommer i fråga om det solidariska betalningsansvaret. I övrigt hänvisar utredningen till vad som sägs om relaxation. Liksom beträffande relaxation i enbart subsidiäransvarig fastighet har jordabalksutredningen beträffande postposition i dylik fastighet ansett påkallat med uttryckliga och fullständiga föreskrifter om vilka avkall som görs från kravet på medgivanden.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt, länsstyrelsen i Jämtlands län, landshypoteksombudsmansföreningen* och *försäkringsbolagens riksförbund* tillstyrker förslaget att nedsättning får ske endast med förbehåll.

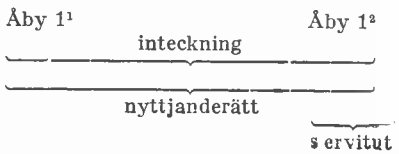
Departementschefen. I förevarande lagrum ges regler om nedsättning av inteckning efter annan inskriven rättighet. Man har att skilja nedsättning av inteckning, som besvärar endast en fastighet, från nedsättning av gemensam inteckning. Den försämrade förmånsrätt, som nedsättningen medför, kan leda till ökad risk för att det intecknade beloppet inte skall kunna tas ut ur den fastighet vari nedsättning sker. Vid gemensam inteckning leder detta i sin tur till risk för att den eller de övriga gemensamt intecknade fastigheterna skall behöva tas i anspråk för betalning som annars skulle ha utgått ur förstnämnda fastighet. För nedsättning av gemensam inteckning måste därför uppställas vissa särskilda regler. Dessa kommer i mångt och mycket att likna dem som fordras vid relaxation.

Lagberedningens förslag innehåller, såsom naturligt är, regler för nedsättning endast av inteckning, som avser bara en fastighet. Jordabalksutredningen föreslår, utöver särskilda bestämmelser för nedsättning av gemensam inteckning, ej annan ändring i beredningens förslag än att utredningen inför uttrycket postposition som beteckning för åtgärden. För egen del har jag i fråga om nedsättning av inteckning, som besvärar endast en fastighet, ingen erinran mot vad som föreslagits. Jag föredrar dock ordet nedsättning framför postposition. Bestämmelserna har upptagits i första stycket av förevarande paragraf, varvid uttryckligen angetts att de bara avser inteckning, som avser endast en fastighet.

Beträffande nedsättning av gemensam inteckning föreslår jordabalksutredningen i likhet med vad som sker i fråga om relaxation den från

principiell synpunkt väsentliga nyheten att åtgärden skall få ske bara om pantbrevets innehavare bibehålls vid rätten att utan inskränkning få utkräva det solidariska ansvaret ur övriga fastigheter. Detta förslag, som allmänt accepterats av remissinstanserna, innebär en betydande vinning och har lagts till grund för departementsförslaget. I utredningens förslag sägs direkt i inledningen till 26: 14 tredje stycket att nedsättning av gemensam inteckning inte rubbar övriga fastigheters ansvar enligt reglerna om det solidariska betalningsansvaret vid gemensam inteckning. Det är emellertid att märka, att jordabalksförslagen till skillnad från IF inte innehåller någon huvudregel av innebörd att nedsättning, relaxation eller uppdelning av gemensam inteckning föranleder något med åtgärden ej direkt åsyftat bortfall av ansvarighet. En regel av innebörd att dessa åtgärder ej har denna verkan är därför obehövlig och har inte medtagits i departementsförslaget.

Om nedsättning av gemensam inteckning inte skall få påverka de besvärade fastigheternas ansvarighet, måste bestämmelser uppställas av innebörd att åtgärden kräver samtycke från sådana rättighetshavare vilkas rättsställning kan komma att försämras genom nedsättningen. I utredningens förslag har dessa bestämmelser utformats på följande sätt. Nedsättning av gemensam inteckning får ske enligt huvudregeln — alltså utan krav på särskilda samtycken — under förutsättning att åtgärden avser samtliga besvärade fastigheter i samma mån. I detta hänseende torde förslaget bygga på en rättsgrundsats, som kommit till uttryck i det förut omnämnda rättsfallet NJA 1948 s. 685, nämligen att en nedsättning utan förbehåll inte skall inskränka möjligheten att överföra brist, under förutsättning att åtgärden skett på ett fullkomligt likformigt sätt i alla de fastigheter som svarar för inteckningen. Det är emellertid att observera att rättsfallet gällde endast nedsättning efter gemensamma fordringsinteckningar. Nedsätts den gemensamma inteckningen efter annan rättighet än fordringsinteckning är situationen en annan. En sådan rättighet kan gälla i samtliga de besvärade fastigheterna utan att sådan gemensam ansvarighet åvilar fastigheterna, som förutsätts för att fastigheternas inbördes ansvarighet på grund av den gemensamma inteckningen ej skall påverkas vid nedsättning. Ett exempel torde klargöra förhållandet. Antag att fastigheten Åby 1[1] besväras av en inteckning och en nyttjanderätt i nu nämnd ordning samt att från fastigheten avstyckas Åby 1[2]. I avstyckningen beviljas därefter inskrivning för servitut. Inskrivningsförhållandena framgår av följande uppställning:



Frågan gäller, om servitutshavarens samtycke bör fordras för en nedsättning av inteckningen efter nyttjanderätten. Eftersom nedsättningen kan sägas angå båda fastigheterna i samma mån, torde jordabalksutredningens förslag innebära att samtycke inte krävs. Man måste emellertid beakta att nyttjanderätten kan utgöra en så tung belastning på Åby 1^1, att efter nedsättningen Åby 1^2:s ansvar för brist i Åby 1^1 måste tas i anspråk. Nyttjanderätten kan däremot utgöra en mycket lätt tunga på Åby 1^2. Till äventyrs kan rättigheten helt ha upphört i denna fastighet på grund av regeln i 7: 22 första stycket andra punkten utan att detta kommit till uttryck i fastighetsboken. Nedsättningen i Åby 1^2 blir i sådant fall utan betydelse för belastningen i denna fastighet. Med hänsyn härtill torde det vara ofrånkomligt att fordra medgivande till nedsättningen av servitutshavaren.

Som en följd av det nu exemplifierade förhållandet innebär departementsförslaget att särskilda medgivanden krävs i alla andra fall än när nedsättningen avser samtliga besvärade fastigheter i samma mån och åtgärden sker efter annan gemensam inteckning. Kravet på medgivande från fastighetsägare till nedsättning motiveras — om man bortser från gemensam inteckning — av att denne eventuellt äger göra gällande ägarhypotek till del av inteckningen. Om gemensam inteckning nedsätts i samtliga besvärade fastigheter i samma mån och åtgärden sker efter annan gemensam inteckning, är motivet för att kräva medgivanden från fastighetsägarna endast det nyss nämnda. Är det så att någon fastighet endast bär subsidiärt ansvar, kan dock ägaren till denna fastighet ej någonsin göra anspråk på ägarhypotek. Något medgivande från denne behövs därför inte. Departementsförslaget är utformat med iakttagande av detta.

Av vad jag nu anfört framgår att nedsättning av gemensam inteckning efter annan gemensam inteckning kan ske enligt de enkla regler, som gäller för särinteckningar, om åtgärden sker i samma mån i samtliga fastigheter. Den sistnämnda förutsättningen kommer som regel att vara uppfylld på grund av förbudet i 2 § andra stycket andra punkten mot inkongruent inteckning. I vissa fall, exempelvis såsom följd av fördelning av medel vid expropriation, kan dock en särinteckning med sämre rätt än en gemensam inteckning tänkas uppkomma. Det skulle alltså alltjämt vara nödvändigt att ha speciella regler för vissa fall av nedsättning av gemensam inteckning efter annan inteckning. I syfte att förenkla regelsystemet har jag dock stannat för att föreslå förbud mot nedsättning i dessa särfall. Förevarande paragraf i departementsförslaget upptar därför i tredje stycket en regel om att nedsättning av gemensam inteckning efter annan inteckning ej får ske, om inte inteckningarna besvärar samma fastigheter och åtgärden genomförs på samma sätt i samtliga dessa. Regeln träffar alltså inte det fallet att en särinteckning skall nedsättas efter en gemensam inteckning. Sådan nedsättning kan ske enligt första

stycket. Så snart det är fråga om gemensamma inteckningar fordras dock att inteckningarnas giltighetsområde skall vara helt överensstämmande. Att åtgärden skall genomföras på samma sätt, innebär att det i varje fastighet skall vara fråga om att nedsätta inteckningen efter samma inteckning och bara efter denna.

När det gäller nedsättning av gemensam inteckning efter annan rättighet än inteckning, dvs. nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt, fordras bestämmelser om medgivanden från sådana sakägare som berörs av åtgärden. Vid utformningen av dessa bestämmelser har jordabalksutredningen syftat till att ge en fullständigare reglering än den som förekommer i IF. Härigenom blir bestämmelserna relativt vidlyftiga. Jag har dock ansett mig böra fullfölja utredningens intentioner. I departementsförslaget skiljs på nedsättning efter rättighet, som besvärar endast en fastighet, resp. efter rättighet, som besvärar flera av de gemensamt intecknade fastigheterna. Beträffande det förra fallet ges i fjärde stycket regler som i sak överensstämmer med vad utredningen föreslagit. För det senare fallet skall enligt femte stycket samma regler äga motsvarande tillämpning med det tillägget att medgivanden krävs i den utsträckning som skulle ha fordrats om rättighetsinskrivningen varit uppdelad på en inskrivning i varje fastighet.

10 §.

Paragrafen, som motsvarar 30: 20 i beredningens förslag och 26: 15 i utredningens, innehåller bestämmelser om dödning av inteckning.

Gällande rätt. I 22 § första stycket IF stadgas, att inteckning må dödas helt och hållet eller till viss del. Härför fordras, att inteckningshandlingen företes och att fastighetsägaren antingen är sökande eller samtycker till åtgärden.

Lagberedningen. I 30: 20 första stycket i beredningens förslag upptas bestämmelser om dödning av inteckning vilka i sak helt överensstämmer med gällande rätt. Beredningen påpekar att enligt 13 § i 1927 års lag om dödande av förkommen handling domstol under vissa förutsättningar äger förordna att inteckning må, på därom hos vederbörande inskrivningsdomare gjord ansökan, dödas utan inteckningshandlingens företeende. En erinran om denna form av dödning upptas i tredje stycket i beredningens paragraf.

Jordabalksutredningen. Utredningen föreslår vissa modifikationer i lagberedningens förslag. Dessa är främst betingade av återinförandet av gemensamma inteckningar. Utredningen anför bl. a.

Uti *första stycket första punkten* talas inte längre, såsom i lagberedningsförslaget, om »inteckning» utan om »panträtt», varjämte tillagts orden »av sitt belopp». Sistnämnda bestämning har föranletts därav, att man i och med bibehållandet av institutet gemensam panträtt måste liksom f. n. anlita

två olika former av dödning av panträtt, nämligen dels den i förevarande paragraf behandlade beloppsdödningen, total eller partiell, och dels i fråga om gemensam panträtt den formen av partiell dödning att någon eller några av de besvärade fastigheterna befrias från att tillhöra pantobjektet (se i sistnämnda avseende reglerna om relaxation i 16 §). Beträffande kravet på fastighetsägarens medgivande till dödningen har i *andra punkten* såvitt angår gemensam panträtt upptagits ett modifierande stadgande. Uti gällande rätt saknas tydlig bestämmelse om att i fråga om detta slags panträtt medgivande inte erfordras från ägare av en enbart subsidiäransvarig fastighet, trots att sådan fastighetsägare inte kan ha någon ägarpant (att bestämmelsen i 37 § 4 mom. första st. IF verkligen skulle avse även partiell beloppsdödning och inte bara relaxation må anses tvivelaktigt). Utredningen har ansett lämpligt att i lagtexten uttryckligen angiva, att i överensstämmelse med nuvarande praxis medgivande från dylik fastighetsägare inte erfordras i de dödningsärenden, varom här är fråga. Slutligen skall beträffande första stycket i förevarande paragraf anmärkas att detsamma försetts med en *tredje punkt,* vari fastslås att utbyte av det gamla pantbrevet är obligatoriskt vid partiell dödning.

Departementschefen. I likhet med gällande rätt innebär jordabalksförslagens dödningsbestämmelse, att inteckningen kan dödas antingen helt eller till viss del av sitt belopp. Det tekniska genomförandet av dödningsåtgärden kan inte undgå att påverkas av pantbrevsreformen. I ett system, där panträttshandlingen i princip upprättas av fastighetsägaren, är det naturligt att handlingen förses med bevis om dödningsåtgärden av innebörd att handlingen, såvitt gäller heldödning, inte längre medför panträtt eller, i fråga om dödning till visst belopp, medför panträtt endast för återstoden av inskrivna pantbeloppet. Såväl gällande rätt som lagberedningens förslag bygger på en sådan ordning. Övergången till ett system med pantbrev, som utfärdas av inskrivningsmyndigheten, föranleder att frågan kommer i ett annat läge. En heldödning medför då att handlingen spelat ut sin roli som värdehandling i panträttssammanhang, varför den såsom jordabalksutredningen anfört bör makuleras. Annorlunda blir det vid dödning till visst belopp. Jordabalksutredningen har för detta fall tänkt sig att det gamla pantbrevet skall ersättas med ett nytt pantbrev på det lägre beloppet. Rörande tillvägagångssättet härvid har utredningen hänvisat till vad som stadgas om utbyte. Av motiven framgår ej klart, huruvida denna konstruktion avsetts föranleda att ny panträttsansökningshandling skulle upprättas av fastighetsägaren.

Departementsförslaget bygger på ett annat tillvägagångssätt i vad gäller dödning av inteckning till viss del av beloppet. Förslaget utgår från det förhållandet att ifrågavarande dödningsåtgärd också kan ske på den omvägen, att pantbrevet först utbyts mot två nya pantbrev varav ett på det belopp vartill inteckningen skall dödas. Den mot detta senare pantbrev svarande inteckningen kan därefter heldödas. I departementsförslaget har detta tillvägagångssätt gjorts till det enda framkomliga. Dödning av inteckning

till viss del av dess belopp skall alltså inte få ske. Härigenom uppkommer inte någon omgång. Visserligen tvingas sökanden att anlita två inskrivningsinstitut för att genomföra åtgärden. Jag avser emellertid att vid utarbetandet av tillämpningsföreskrifterna till den nya jordabalken genomföra en sådan ordning, att utbytet och dödningen kan ske i ett sammanhang.

Utmönstrandet av institutet utbrytning medför, att andra stycket i 26: 15 i utredningens förslag kan slopas. I övrigt har jag inte någon erinran i sak mot den utformning jordabalksutredningen gett bestämmelsen.

11 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i beredningens förslag, överensstämmer i allt väsentligt med 26: 16 i utredningens förslag. I paragrafen upptas regler om relaxation av gemensam inteckning.

Gällande rätt. I 33 § IF ges bestämmelser om relaxation, dvs. dödning av gemensam inteckning helt och hållet eller till viss del i någon av de besvärade fastigheterna. Relaxationen kan ske med eller utan förbehåll. Görs inte förbehåll har åtgärden som regel viktiga konsekvenser för fastighetskomplexets ansvarighet för inteckningen. Enligt huvudregeln i nämnda paragraf leder nämligen sådan relaxation till att inteckningshavaren förlorar rätten att för belopp, som skulle falla på fastigheten i fråga, hålla sig till övriga fastigheter. Inteckningen upphör alltså att gälla såvitt avser det belopp för vilket fastigheten var primärt ansvarig. Dessutom gäller att, om brist skulle uppstå i annan fastighet, den del av bristen som skulle falla den förra fastigheten till last inte får tas ut ur någon av de återstående besvärade fastigheterna. I vissa fall leder detta för övrigt till att fastighets ansvarighet kan helt bortfalla. Dessa konsekvenser kommer inte till uttryck i inskrivningsdomarens bevis. Sedan inteckning gjorts till föremål för en åtgärd av nu angivet slag, framstår således räckvidden av ansvarsgemenskapen som osäker.

Vad nu sagts äger i allmänhet inte tillämpning vid relaxation av gemensam inteckning i avsöndrat eller avstyckat och överlåtet område. Orsaken härtill är att en fastighet av sådan beskaffenhet i förhållande till stamfastigheten på grund av särskilda bestämmelser i 37 § 3 och 5 mom. IF är endast subsidiärt ansvarig för gemensam inteckning. Gäller inteckningen exempelvis — förutom i en överlåten avstyckning — bara i stamfastigheten påverkar en relaxation i avstyckningen ej alls stamfastighetens ansvarighet. Besvärar inteckningen däremot också andra primärt eller subsidiärt ansvariga fastigheter kan däremot relaxationen påverka det gemensamma ansvaret och även föranleda att en fastighets ansvar helt bortfaller.

För relaxation utan förbehåll av gemensam inteckning gäller i princip samma regler som för dödande av enkel inteckning. Inteckningshandlingen skall således inges och ägare av fastighet, vari relaxationen sker, skall sam-

tycka till åtgärden. Enligt 37 § 4 mom. IF fordras dock ej medgivande av subsidiäransvarig fastighets ägare.

Relaxation med förbehåll innebär, att inteckningshavaren i beslutet om relaxationen förbehålls rätt att för belopp som skulle falla på den aktuella fastigheten hålla sig till övriga besvärade fastigheter. Sker relaxationen med förbehåll inverkar åtgärden alltså inte på inteckningsbeloppet och den påverkar inte heller kretsen av ansvariga fastigheter i annan mån än som direkt framgår av inskrivningsdomarens bevis. Förbehåll får inte göras utan medgivanden från såväl ägarna till de fastigheter vari inteckningen skall kvarstå som innehavare av rättigheter i dessa fastigheter gällande med lika eller sämre rätt än inteckningen. Också innehavare av inte inskriven fordran eller rättighet för vilken fastighet häftar enligt 11 kap. 27 JB måste lämna medgivande till relaxation med förbehåll.

Bestämmelserna om avsöndrat eller avstyckat och överlåtet områdes subsidiära ansvar i förhållande till stamfastigheten för gemensam inteckning föranleder vissa modifikationer i kravet på medgivanden vid relaxation med förbehåll.

Jordabalksutredningen. Utredningen uppehåller sig utförligt vid spörsmål, som äger samband med betalnings- eller ansvarsbortfall vid relaxation utan förbehåll (SOU 1963: 55 s. 321). Mot bakgrunden av den osäkerhet rörande räckvidden av ansvarsgemenskapen inom ett samintecknat fastighetskomplex som kan uppkomma på grund av relaxation utan förbehåll har, erinrar utredningen, vid skilda tillfällen påyrkats, att inskrivningsdomarens bevis i relaxationsärendena skall göras mera upplysande angående åtgärdens rättsverkningar. Utredningen anser för sin del det vara ett berättigat principkrav, att man av en panthandling alltid bör kunna utläsa för vilket belopp och i vilka fastigheter panträtten gäller. Fortsättningsvis belyser utredningen den förbehållslösa relaxationens verkningar i skilda situationer och konstaterar även att postposition utan förbehåll har likartade rättsverkningar som en förbehållslös relaxation. Utredningen framkastar tanken att det vid relaxation i och för sig skulle kunna gå för sig att komplettera inskrivningsdomarens bevis med uttalanden om vissa rättsverkningar av inskrivningsåtgärden. En sådan ordning sägs dock komma att avsevärt tynga inskrivningsarbetet och innebära att inskrivningsdomaren åläggs ett ansvar, som enligt utredningens mening strider mot nuvarande syn på inskrivningsväsendet såsom huvudsakligen ett system för registrering. Härtill kommer att, hur än bevisen utformas, det alltid kvarstår vissa situationer, när i avsaknad av erforderliga upplysningar något klarläggande besked inte kan lämnas.

Med hänsyn till det anförda ingår utredningen på en prövning, huruvida institutet relaxation utan förbehåll fyller en sådan uppgift, att det behöver bibehållas. Utredningen finner anmärkningsvärt, att relaxationsåtgärder av detta slag ofta får följder, som sökanden inte avsett, samt anför vidare.

Till det yttre framstår relaxationsinstitutet såsom en form för dödning av gemensam panträtt i vad den besvärar viss fastighet, men bifall till en relaxationsansökan får mången gång konsekvenser, som sträcker sig vida utöver ansökningen och ter sig såsom mycket mera betydelsefulla än den begärda åtgärden. Utredningen ser ifrågavarande relaxationseffekt som en otillfredsställande företeelse. Då härtill kommer att de allra flesta relaxationer sker med förbehåll, synes starka skäl tala för att avskaffa möjligheten till relaxation utan förbehåll. — — — Beträffande några fall av förbehållslös relaxation finnes skäl antaga, att bristande kunskap om gällande regler varit orsaken till att förbehåll inte kommit till stånd. Fallen av förbehållslösa relaxationer, vari sökanden verkligen eftersträvat de resultat i form av bortfallet inteckningsansvar m. m. vilka åtgärden medfört, kan antagas vara mycket få.

Vid en undersökning, huruvida det såvitt beträffar senast angivna kategori kunde vara befogat att bibehålla möjligheten till relaxation utan förbehåll, bör väl uppmärksammas att relaxation med förbehåll kräver medgivanden från en rad rättsägare, vilkas hörande inte är påkallat vid den förbehållslösa relaxationen. Om någon av dessa rättsägare vägrar att lämna sitt medgivande, skulle relaxationen inte kunna genomföras; självfallet skulle detta i vissa situationer kunna te sig onöjaktigt. Det med en relaxation avsedda resultatet kan emellertid i regel nås även på en annan väg, nämligen genom uppdelning av den gemensamma panträtten och genom därpå följande dödning eller andra åtgärder. Redan nuvarande, i 34 § IF reglerade uppdelningsförfarande har till syfte att i vissa fall ersätta en relaxation, men förfarandet har av förut redovisade skäl kommit till mycket ringa användning. Med den nya utformning av uppdelningsintitutet, som utredningen föreslår, bör uppdelningen kunna tillfredsställande fylla den lucka, vilken ett eliminerande av möjligheten till relaxation utan förbehåll skulle skapa.

Jordabalksutredningen förordar på grund härav, att relaxation av panträtt alltid skall innebära, att panthavaren är förbehållen rätten att för belopp, som skulle falla å den fastighet, vari panträtten dödas, hålla sig till övrig av panträtten besvärad egendom. Detta innebär avsevärda fördelar för både panthavare och inskrivningsmyndighet, och reformen tillgodoser omnämnda önskemål beträffande inskrivningsdomarens bevis i relaxationsärenden.

När det gäller kravet på medgivanden uttalar utredningen, att i 26: 16 första stycket fjärde punkten fylligare än vad som skett i 37 § 4 mom. första stycket IF angetts vilka avkall som vid relaxation i en enbart subsidiäransvarig fastighet görs från ordinära krav på medgivanden. Det har klart utsagts att samtycke i detta fall är överflödigt bl. a. från rättsinnehavarna i stamfastigheten. Varken fastighetens ägare eller de som har begränsad sakrätt däri behöver avfordras samtycke. Beträffande stamfastighetsägaren skulle enligt utredningen det enda tänkbara motivet för ett krav på medgivande ha samband med dennes eventuella intresse av ett ägarhypotek. Emellertid synes ägarhypotek inte under några som helst förhållanden kunna avse annan fastighet än sådan, som har primärt ansvar.

I ett särskilt avseende anser utredningen påkallat att ändra relaxationsreglerna, nämligen när det gäller markområde som utbrutits från sin stamfastighet för att gå in i gata inom tätbebyggelseområde. Ofta rör det sig

i sådana fall om markremsor med ett ytinnehåll av endast några få kvadratmeter. Enligt utredningens mening står i sådant fall det ibland vidlyftiga arbetet med att införskaffa de enligt lagen behövliga medgivandena inte i rimlig proportion till värdet hos markremsan och till dess betydelse för panthavarens tryggande. Utredningen föreslår därför att relaxation skall få genomföras utan de annars nödvändiga medgivandena, under förutsättning att det är fråga om mark, som förvärvats av staten eller kommun för att ingå i gata inom område under stadsplan eller byggnadsplan, att åtgärden begärs av förvärvaren samt att denne därvid visar sannolika skäl för att områdets värde belöper sig till högst två procent av stamfastighetens totalvärde före utbrytningen. En bestämmelse med detta innehåll tas upp i andra stycket. Att inte ens panthavarens samtycke erfordras för relaxationens genomförande beror, uttalar utredningen, på att åtgärden enligt det betraktelsesätt som ligger till grund för stadgandet, inte påverkar pantens värde. I överensstämmelse härmed förutsätter utredningen att det inte heller skall behövas bevis om beslutet på pantbrevet. Bestämmelsen tar närmast sikte på fall, då gatuområdet skilts från stamfastigheten efter den nya jordabalkens införande. Formuleringen hindrar dock inte att bestämmelsen tillämpas även i fall, där avskiljandet skett tidigare.

Med det förändrade ställningstagandet till gemensamma inteckningar kommer lagen den 18 oktober 1907 (nr 83; ändrad 1921: 203) ang. ryttare-, soldat- och båtsmanstorps befriande i vissa fall från ansvar för inteckningar i stamfastigheten liksom också lagen den 29 maj 1931 (nr 158) om avstyckat eller avsöndrat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet att alltjämt ha en funktion att fylla. Utredningen tar därför i tredje stycket upp en allmän erinran om relaxationsbestämmelser vid sidan av jordabalken.

Remissyttrandena. Vad först gäller utredningens förslag att relaxation alltid skall ske med förbehåll, har detta inte mött några invändningar. Förslaget tillstyrks uttryckligen av *Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, länsstyrelsen i Jämtlands län, landshypoteksombudsmansföreningen* och *försäkringsbolagens riksförbund.*

Förslaget till förenklat förfarande vid relaxation i gatumark har behandlats av några remissinstanser. *Bankinspektionen* uttalar tillfredsställelse över att ett försök görs att förenkla relaxationsreglerna i angivna situation men finner diskutabelt var risken bör läggas för den ekonomiska skada, som kan uppstå genom att gatumarken inte får tas i anspråk till förnöjande av inteckningshavare. Förslaget innebär att kreditgivaren får bära förlusten. Enligt inspektionens mening kan synas lämpligt att i stället överlåtaren eller förvärvaren i första hand får ansvara genom förslagsvis ett borgensåtagande. *Svea hovrätt* framför liknande synpunkter och menar att gatumarkens ansvarighet för inteckningen bör ersättas med en motsvarande

borgensplikt för förvärvaren, vilken plikt eventuellt bör inträda först efter medgivande av denne. *Bostadsstyrelsen* understryker, att förslaget förutsätter ett reellt värdesättningsförfarande. Beträffande gatumarksområdet torde därvid köpeskillingen kunna tas som värdemätare, varvid i köpeskillingen bör inräknas ersättning också för byggnad, stängsel, växande skog, plantering eller annat som hör till marken och skall lösas. *Försäkringsbolagens riksförbund* har en mera kritisk syn och menar att förslaget inte kan godtas om gatumarkens värde skall sättas i relation till fastighetens totalvärde. I stället bör jämförelsen avse markvärdet. Dessutom bör panthavarna underrättas om relaxationen. *Svea hovrätt* och *häradshövdingeföreningen* föreslår, att regeln skall utsträckas till att avse också annan allmän plats än gata.

Departementschefen. I 16 § i utredningens förslag beskrivs relaxation lagtekniskt som en form av partiell dödning med anknytning till dödningsbestämmelsen i 15 §. Såsom jag redan framhållit har termen dödning i departementsförslaget reserverats för gällande rätts heldödning. I konsekvens härmed har relaxationsinstitutet beskrivits utan hänvisning till föregående paragraf och utan användande av begreppet dödning.

Angående bestämmelsen i första stycket andra punkten om relaxation, när fastighet besväras av flera gemensamma inteckningar, får jag hänvisa till mitt för 7—13 §§ gemensamma anförande (s. 644).

Jordabalksutredningens förslag, att relaxation av inteckning alltid skall innebära att panthavaren är förbehållen rätten att för belopp, som skulle falla på den fastighet vari inteckningen upphör, hålla sig till övrig av inteckningen besvärad egendom, har inte mött några invändningar under remissbehandlingen och har lagts till grund för departementsförslaget (jfr vad som förut anförts rörande nedsättning (s. 652). I förslaget till lagtext har detta emellertid — i konsekvens med vad som föreslagits beträffande nedsättning — fått komma till uttryck på ett annat sätt än i utredningens förslag. Bakgrunden härtill är följande. Till skillnad från IF innehåller den nya jordabalken inte någon huvudregel av innebörd att nedsättning, relaxation eller uppdelning av gemensam inteckning föranleder ett med åtgärden ej direkt åsyftat bortfall av ansvar. En regel av innebörd att dessa åtgärder måste genomföras med förbehåll för att inteckningsansvaret inte skall påverkas är därför obehövlig.

Liksom beträffande nedsättning har jordabalksutredningen, när det gäller att ange vilka medgivanden som erfordras för genomförandet av en relaxation, tagit som utgångspunkt det gemensamt intecknade fastighetskomplexet. I departementsförslaget har av redaktionella skäl angetts, vilka samtycken som erfordras vid relaxation i en i komplexet ingående fastighet. Skall relaxation samtidigt ske i flera fastigheter, får regeln tillämpas för varje fastighet för sig.

I förenklingssyfte föreslår jordabalksutredningen en särregel beträffande relaxation i område, som förvärvats av staten eller kommun för att ingå

i gatumark inom stadsplan eller byggnadsplan. Förslaget innebär, att en sådan åtgärd skall få genomföras på begäran av förvärvaren av området utan krav på medgivanden från vare sig pantbrevets innehavare eller andra berörda sakägare. Förutsättningen är att det visas sannolika skäl för att områdets värde belöper sig till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet. Remissbehandlingen av utredningens förslag får visserligen anses ha bekräftat behovet av en förenkling av relaxationsförfarandet i föreliggande situation. Från flera håll har emellertid kritik riktats mot bestämmelsens närmare utformning, varvid bl. a. gjorts gällande att gatumarkens ansvarighet för inteckningen borde ersättas med ett borgensansvar för säljaren eller köparen. En annan tanke är att gatumarkens värde borde sättas i relation till fastighetens markvärde och inte såsom enligt förslaget till totalvärdet. Bakom de ifrågavarande remissinstansernas inställning ligger den uppfattningen att en relaxation i gatumark, även om markområdets värde i förhållande till fastighetens värde före frånskiljandet är obetydligt, dock inte kan anses vara utan betydelse för panthavares säkerhet. Enligt min mening talar visserligen starka skäl för att relaxation i gatumark, där områdets värde håller sig inom den av utredningen föreslagna värderamen, i praktiken regelmässigt kan anses utan betydelse för sakägares rätt och att därför några påtagliga olägenheter med den föreslagna särbehandlingen av gatumarksfallen vid relaxation inte kan väntas uppkomma. Å andra sidan är det knappast möjligt att helt tillbakavisa remisskritiken i denna fråga. Förslaget att gatumarkens ansvarighet för inteckningen skulle ersättas av ett borgensansvar kan jag dock inte biträda, eftersom en sådan ordning med all sannolikhet inte erbjuder parterna det förenklade förfarande som är syftet med särbehandlingen av relaxation i gatumark. I departementsförslaget har i stället valts den lösningen, att inskrivningsmyndigheten anförtrotts att göra ett bedömande av relaxationens betydelse för sakägares rätt. Förslaget innebär att relaxation får genomföras utan medgivanden om sökanden visat sannolika skäl för att områdets värde håller sig inom tvåprocentsramen och inskrivningsmyndigheten dessutom bedömer åtgärden vara väsentligen utan betydelse för sakägares rätt. Bedömandet får göras på grundval av en jämförelse mellan å ena sidan värdena på fastigheten före avskiljandet och på området samt å andra sidan fastighetens rättighetsbelastning sådan denna framgår av fastighetsboken. Hinder bör inte möta mot att inskrivningsmyndighetens prövning utmynnar i att någon eller några men ej alla sakägares medgivanden är nödvändiga för relaxationens genomförande.

Det förenklade förfarandet vid relaxation är enligt utredningsförslaget tillämpligt endast i fråga om område, som förvärvats för att ingå i gatumark. Inskränkningen till gatumark torde emellertid i ej oväsentlig grad minska institutets värde från förenklingssynpunkt. Situationen torde nämligen inte sällan vara den att det avskilda markområdet skall utnyttjas för-

utom till gatumark också för annat allmänt ändamål, exempelvis gångväg, torg eller annan allmän plats. Jag kan inte dela utredningens uppfattning att gatumarksfallen skulle på ett särskilt sätt kännetecknas av att de är utan betydelse för sakägares rätt. Det alldeles väsentliga skyddet för sakägare ligger i att marken skall användas för allmänt ändamål och alltså inte kan utnyttjas kommersiellt, men framför allt i den uppställda värderamen. Med beaktande av den ökade trygghet för sakägares rätt som tillskapats i departementsförslaget har jag ansett mig böra utsträcka särregelns tillämpningsområde till också annan allmän plats än gata. Utredningens förslag avser förvärv av staten eller kommun. Eftersom man endast undantagsvis torde ha anledning att räkna med staten som förvärvare av mark vilken skall ingå i allmän plats, har bestämmelsen i departementsförslaget begränsats till att avse kommuns förvärv.

12 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i beredningens förslag, överensstämmer i allt väsentligt med 26: 17 i jordabalksutredningens förslag. Stadgandet innehåller regler om uppdelning av gemensam inteckning.

Gällande rätt. I 34 § IF ges bestämmelser om uppdelning av gemensam inteckning. Åtgärden innebär att inteckningen inom det besvärade fastighetskomplexet uppdelas på de skilda fastigheterna. Uppdelningen kan genomföras på olika sätt. Resultatet av åtgärden kan sålunda bli att den gemensamma ansvarigheten helt upphör. Varje fastighet kommer i sådant fall att besväras av en ny inteckning lydande på en del av det ursprungliga inteckningsbeloppet. Ingenting hindrar emellertid att någon av de nya inteckningarna får gälla gemensamt i flera fastigheter. Uppdelningen måste alltid ske i proportion till fastigheternas primäransvar. Skall en delinteckning gälla i en grupp av fastigheter, kommer inteckningsbeloppet att motsvara dessa fastigheters sammanlagda primäransvar. Uppdelningen kan avse endast primärt ansvariga fastigheter. En ny delinteckning kan således inte med hjälp av uppdelningsinstitutet bringas att gälla enbart i en avstyckning med subsidiärt ansvar. Genom dessa regler uppnås att en gemensam inteckning kan uppdelas utan att någon av de besvärade fastigheterna drabbas av ökad ansvarighet. Uppdelningen kräver därför inte medgivanden från andra än inteckningshavaren och de berörda fastighetsägarna. Det finns emellertid ett undantag från denna regel. Skall några av fastigheterna efter uppdelningen alltjämt svara gemensamt, blir gruppens gemensamma ansvar inte fullständigt. Uppkommer brist i någon av dessa fastigheter får nämligen inteckningshavaren inte för den andel av bristen, som skulle falla på fastighet vilken befriats från den gemensamma ansvarigheten, hålla sig till de andra fastigheterna. Denna konsekvens kan undgås genom att uppdelningen sker med förbehåll i överensstämmelse med reglerna för relaxation.

Endast inteckningshavaren är berättigad att ta initiativ till uppdelning. En betydande olägenhet av praktisk natur med gällande rätts uppdelningsinstitut är att de nya inteckningarna på grund av bundenheten till fastigheternas primäransvar vid valet av inteckningarnas valörer regelmässigt kommer att lyda på ojämna belopp.

Jordabalksutredningen. Utredningen utvecklar utförligt (SOU 1963:55 s. 300) skälen till att gravationsuppdelning enligt utredningens uppfattning inte bör ske tvångsvis eller ens upptas av inskrivningsdomaren på eget initiativ. Av olika skäl anser sig utredningen hänvisad till att acceptera ett förfarande som, i likhet med det som regleras i 34 § IF, förutsätter en framställning från sakägare. Utredningen förordar emellertid en reformering av uppdelningsinstitutet som gör det mera användbart. Ett viktigt skäl för en reformering är att det föreslagna förbudet mot särpanträtt i gemensamt pantsatt fastighetskomplex antas komma att framtvinga ett anlitande av uppdelningsinstitutet.

Utredningen anför att gällande rätts uppdelningsbestämmelser kommit till mycket ringa praktisk användning. Förklaringen härtill sägs ligga i att initiativet till uppdelningsåtgärd är förbehållet inteckningshavare, att uppdelningen obligatoriskt skall ske i proportion till fastigheternas värden vid tiden för inteckningens sökande samt i att uppdelningsinstitutet ej kan begagnas för att omvandla ett enbart subsidiärt ansvar till primäransvar. I samtliga dessa avseenden bör enligt utredningens mening ändringar genomföras. Utredningen förordar ett mönster för proceduren i uppdelningsärenden, som sammanfattas på följande sätt.

Ansökan om åtgärden göres av ägare av fastighet, som besväras av den gemensamma panträtten, eller av dennas innehavare. Ansökningshandlingarna skall innefatta förslag om hur uppdelningen skall företagas. Därest genom handlingarna styrkes att uppdelningsförslaget biträdes av samtliga berörda sakägare, genomför inskrivningsdomaren uppdelningsåtgärden i enlighet med förslaget i fråga. Har sökanden inte i samband med ansökningen presterat bevisning som nyss sagts och kan han inte heller åstadkomma den, sedan han erhållit anmodan därom från inskrivningsdomaren, har denne att kalla samtliga sakägare till förhandling i uppdelningsfrågan. Om förhandlingen resulterar uti överenskommelse angående uppdelningen, beslutar inskrivningsdomaren i enlighet härmed. Skulle däremot överenskommelse inte kunna nås, är inskrivningsdomaren skyldig upprätta eget uppdelningsförslag och delgiva sakägarna detsamma; eventuellt skulle han kunna framlägga det redan vid förhandlingstillfället. Godtages inskrivningsdomarens förslag av alla sakägare, lägges det till grund för uppdelningens verkställande; godtages det inte, avskrives uppdelningsärendet.

Utredningen menar, att en uppgörelse mellan sakägarna om uppdelning normalt torde komma till stånd genom interna förhandlingar utan inskrivningsdomarens medverkan. Möjligheten till särskild sammankomst inför denne betraktas snarast såsom en reservåtgärd. Man behöver därför enligt

utredningens mening inte hysa farhågor för att uppdelningsinstitutet kommer att karakteriseras av någon betungande vidlyftighet. Med jordabalksutredningens principiella ståndpunkt, att uppdelningen skall resultera i vad sakägarna efter helt fria överväganden funnit sig kunna enas om, rimmar bäst att också ett eventuellt erforderligt inskrivningsdomarförslag i uppdelningsärendet får komma till på basis av obundna värderingar; legala anvisningar om förslagets innebörd är inte motiverade. Utredningen understryker att en uppdelningsåtgärd enligt dess förslag till skillnad från vad som gäller enligt 34 § IF aldrig får föranleda avkall på den fulla solidariteten mellan alltjämt gemensamt ansvariga fastigheter.

Rörande den närmare utformningen av stadgandet om uppdelning anförs bl. a.

I första stycket tredje punkten ges bestämmelse om inskrivningsreglering i vissa fall då särskilda panträtter efter uppdelning kommer att vila å fastighet, som bildats genom avstyckning från mark, gemensam för flera fastigheter. Jordabalksutredningen kan beträffande bestämmelsen, som i sak överensstämmer med ett stadgande i 8 kap. 17 § tredje stycket i lagberedningens förslag, hänvisa till beredningens uttalande i motiven till nämnda stadgande.

I andra och tredje styckena behandlas förfarandet i uppdelningsärenden. Om inte frivillig överenskommelse på förhand träffats mellan sakägarna och erforderliga medgivanden alltså företes, skall inskrivningsdomaren utsätta förhandling. Därvid uppkommer åtskilliga problem av processuell karaktär. Dessa bör i stor utsträckning kunna lösas med utnyttjande av tvistemålsreglerna i RB, vilka vid behandlingen av inskrivningsärenden är subsidiärt tillämpliga (se 23 kap. 4 § andra st. i utredningens förslag). Ett av dessa problem — där ledning dock kanske inte bör hämtas i RB utan snarare i lagen om handläggning av domstolsärenden — rör frågan om sakägares utevaro från förhandling. Utredningen anser, att inskrivningsdomaren fritt bör få bedöma det lämpligaste tillvägagångssättet när någon sakägare uteblivit. Uppenbarligen möter inte hinder att de tillstädeskomna träffar preliminär överenskommelse om uppdelning och att man i efterhand söker inhämta den eller de uteblivnas godkännande; i dylikt fall bör dock viss frist härför utsättas, så att en klar utgångspunkt erbjuder sig för den tidrymd, inom vilken inskrivningsdomarens förslag skall föreligga. Beträffande rättegångskostnaderna blir bestämmelserna i 18 kap. RB tillämpliga. Detta innebär att, om överenskommelse träffas beträffande uppdelningen, kostnadsfrågan närmast torde bli att bedöma enligt kostnadsreglerna vid förlikning (18 kap. 5 § tredje st. RB). Därest sakägarna emellertid inte skulle komma överens, finge väl sökanden närmast vara att anse såsom tappande och kostnadsfrågan i första hand bedömas enligt 18 kap. 1 § RB.

Remissyttrandena. Utredningens förslag till reformering av uppdelningsinstitutet vinner remissinstansernas gillande. Från vissa håll framförs dock ändringsförslag, syftande till ytterligare förenklingar av förfarandet. *Svea hovrätt* och *häradshövdingeföreningen* påpekar sålunda att, om någon eller några av de gemensamt häftande fastigheterna helt skall be-

frias från ansvar för inteckningen, det inte torde vara erforderligt att kräva medgivanden från fastighetsägare eller annan rättighetsinnehavare, om fastigheten endast är subsidiäransvarig. Hovrätten kritiserar vidare det i 17 § andra stycket uppställda kravet på att inskrivningsdomarens förslag till uppdelning skall vara enhälligt omfattat för att få verkan och framhåller, att såsom en följd härav en sakägare enbart genom att utebli från förhandlingen kan föranleda att bindande överenskommelse inte kan träffas. Den uppmjukningen är enligt hovrättens mening tänkbar att uppdelning skulle kunna ske om uppgörelsen biträds av samtliga närvarande sakägare. En förutsättning härför sägs vara att sakägarna i kallelse till förhandling underrättas om att deras utevaro kan medföra sådan påföljd samt att utebliven sakägare av inskrivningsdomaren ofördröjligen erhåller meddelande om uppdelningsbeslutet jämte besvärshänvisning. *Häradshövdingeföreningen* ifrågasätter om inte inskrivningsdomaren bör befrias från skyldighet att upprätta eget förslag till uppdelning i sådana fall där det på grund av vad som förekommit vid förhandling eller eljest framstår som osannolikt att sakägarna kommer att bli eniga.

Departementschefen. Enligt 17 § i utredningens förslag förutsätts att hinder inte skall möta mot att uppdelning genomförs på sådant sätt att någon eller några av de gemensamt intecknade fastigheterna helt befrias från ansvar för inteckningen. I detta avseende skulle alltså uppdelningen få en verkan, som annars uppnås genom utnyttjande av relaxationsinstitutet. Samma resultat kan i själva verket uppnås genom att inteckningen först relaxeras i den eller de fastigheter som skall frigöras från inteckningsansvaret och därefter uppdelas. I viss konsekvens med vad som föreslagits beträffande dödning av inteckning till viss del av beloppet innebär departementsförslaget att det nyss antydda tillvägagångssättet gjorts till det enda framkomliga. Ett exempel kan illustrera det anförda. Antag att fastigheterna A, B och C gemensamt svarar för en inteckning på 10 000 kronor samt att panthavaren önskar en särinteckning på 5 000 kronor i vardera A och B. Tillvägagångssättet blir då att först C genom relaxation helt befrias från ansvarighet för inteckningen och denna därefter uppdelas på A och B. På motsvarande sätt kan en kombination av uppdelning, utbyte och dödning få praktisk betydelse. Antag att panthavaren i det anförda exemplet önskar att inteckningen uppdelas i tre inteckningar på vardera 3 000 kronor i var och en av fastigheterna. En sådan åtgärd bör enligt departementsförslaget genomföras på det sättet att pantbrevet på 10 000 kronor utbyts mot ett pantbrev på 9 000 kronor, samtidigt som inteckningen på 1 000 kronor dödas. Kvarvarande inteckning uppdelas därefter på tre inteckningar, som lyder på vardera 3 000 kronor. Vid utarbetandet av tillämpningsföreskrifterna till den nya jordabalken avser jag såsom redan förut antytts att genomföra en sådan ordning, att olika inskrivningsåt-

gärder kan ske i ett sammanhang och direkt inriktas på slutresultatet av operationerna.

Att en fastighet inte kan befrias från ansvar för gemensam inteckning i samband med uppdelning utan enbart genom relaxation innebär vissa lagtekniska fördelar. Bl. a. klargörs att medgivanden till uppdelning inte är erforderliga vare sig från rättighetshavare i fastigheten eller ägare till denna i det fall att den bär endast subsidiärt ansvar.

Jag delar jordabalksutredningens uppfattning att uppdelning bör få ske även på begäran av fastighetsägaren som därvid i sista hand skall kunna få till stånd förhandling inför inskrivningsmyndigheten. Utredningen har diskuterat om den föreslagna handläggningsproceduren också bör göras tillämplig beträffande relaxation (SOU 1963: 55 s. 308) men avvisat denna tanke och i anslutning därtill anfört att, om den som velat få relaxation till stånd misslyckats med att på förhand utverka de erforderliga medgivandena, han kan försäkra sig om förhandling inför inskrivningsmyndigheten genom att i stället för relaxation begära uppdelning. Till detta bör fogas att även om inskrivningsmyndigheten inte är skyldig att hålla förhandling annat än i uppdelningsärenden är det ingenting som hindrar att förhandlingen i ett komplicerat fall utmynnar i exempelvis en relaxation eller en sådan åtgärd jämte utbyte.

Enligt utredningens förslag skall en uppdelningsåtgärd — till skillnad från vad som gäller enligt 34 § IF — aldrig få föranleda avkall på den fulla solidariteten mellan de fastigheter som efter åtgärdens genomförande alltjämt skall svara gemensamt. Ett stadgande med sådant innehåll har i utredningens förslag upptagits såsom en andra punkt i 17 § första stycket. Som jag förut utvecklat rörande relaxation är emellertid en föreskrift av den typen överflödig, när lagförslaget inte innehåller någon huvudregel om ansvarsbortfall vid nedsättning, relaxation och uppdelning. Den ifrågavarande bestämmelsen har därför uteslutits från departementsförslaget, vilket alltså inte innebär någon saklig ändring.

Första stycket tredje punkten i utredningens förslag innehåller en bestämmelse om inskrivningsreglering i vissa fall då särinteckningar efter uppdelning kommer att vila på fastighet, som bildats genom avstyckning från mark, som är gemensam för flera fastigheter. Jordabalksutredningen hänvisar beträffande detta stadgande till lagberedningens förslag, som i anslutning till bestämmelserna i 8: 17 om obligatorisk uppdelning av inteckningar i fastighet som delats upptar ett stadgande av i sak samma innehåll. Innebörden av detta stadgande är följande. En inteckningsuppdelning rörande fastighet, som bildats genom avstyckning från samfälld mark, förutsätts ske på det sättet, att särskilda inteckningar kommer att vila på den avstyckade fastigheten. Om dessa inteckningar härrör från skilda stamfastigheter, skall inskrivningsmyndigheten i uppdelningsärendet avgöra inteckningarnas inbördes förmånsordning. Regeln skall betraktas från

den utgångspunkten, att varje stamfastighets inskrivningsbelastning efter delningen inte kommer att besvära avstyckningen i dess helhet utan endast stamfastighetens andel i avstyckningen. Ett exempel torde vara på sin plats. Antag att fastigheten A besväras av en inteckning på 5 000 kronor och fastigheten B av en inteckning på 10 000 kronor, att fastigheten C avstyckas från mark, som är samfälld för A och B, samt att dessas andelar i marken utgör 1/3 respektive 2/3. Ägaren till A kommer att inneha 1/3 av C och ägaren till B 2/3 av C. A:s andel av C kommer att besväras av inteckningen på 5 000 kronor, medan B:s andel av C besväras av inteckningen på 10 000 kronor. Någon gemensamhet i inteckningsansvar mellan A:s och B:s andelar i C kommer inte att föreligga. En inteckningsuppdelning skulle nu kunna ske exempelvis på det sättet, att A:s andel av C kom att besväras av en inteckning på 1 000 kronor och B:s andel av C av en inteckning på 2 000 kronor. Lagberedningen torde emellertid för ett fall som det förevarande ha åsyftat att man genom uppdelningsförfarandet skulle uppnå en helt homogen inteckningsbelastning i C. De uppdelade inteckningar, som hänförs till C, skall alltså besvära C i dess helhet. Såsom uttalas i motiven (SOU 1960: 25 s. 210) blir situationen i ett sådant fall i viss mån densamma som vid sammanläggning av fastigheter eller fastighetsdelar. I likhet med vad som förekommer vid sammanläggning måste sålunda bestämmas en förmånsordning för inteckningarna. Inskrivningsmyndigheten skall därför enligt beredningens förslag (8: 17 tredje stycket) bestämma den ordning i vilken inteckningarna skall gälla.

Det nu sagda äger inte tillämpning, när det gäller departementsförslaget. I detta förslag saknas regler om tvångsvis gravationsuppdelning i samband med avstyckning. Någon uppdelning i enlighet med reglerna i förevarande lagrum kan heller inte komma i fråga, eftersom lagrummet bygger på förutsättningen att en delinteckning inte får avse andel i en registerfastighet. Det är min avsikt att i samband med följdlagstiftningen ta upp frågan om gravationssanering vid avstyckning från samfälld mark till behandling. Med hänsyn till vad jag nu anfört har ifrågavarande bestämmelse om fastställande av förmånsordning inte medtagits i departementsförslaget.

Angående bestämmelsen i första stycket näst sista punkten om uppdelning, när fastighet besväras av flera gemensamma inteckningar, får jag hänvisa till vad jag anfört om 7—13 §§ gemensamt (s. 644).

Såsom jag inledningsvis anfört karakteriseras uppdelningsinstitutet i gällande rätt av att sådana förutsättningar uppställts för uppdelningens genomförande, att åtgärden inte föranleder ökad ansvarighet för någon av de besvärade fastigheterna. Uppdelningen kräver därför inte medgivanden från andra än inteckningshavaren och den eller de berörda fastighetsägarna. I detta avseende innebär jordabalksutredningens uppdelningsinstitut en betydelsefull olikhet. Eftersom det utlämnas åt sakägarnas fria val att bestämma hur uppdelningen skall genomföras, blir en betydligt större krets

rättsinnehavare berörd av åtgärden. Utredningens förslag innebär också att en begärd uppdelning kan genomföras endast om den biträds av såväl ägarna av de fastigheter, på vilka den gemensamma inteckningen vilar, som innehavare av inskriven rättighet i fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än inteckningen. Det är emellertid att märka, att en uppdelning mycket väl kan genomföras på sådant sätt att en besvärad fastighet inte får ökat ansvar. En sådan situation föreligger, om fastigheten efter uppdelningen kommer att besväras av inteckning, vars belopp ej överstiger beloppet av fastighetens tidigare primäransvar. Detta gäller antingen den nya inteckningen vilar på enbart ifrågavarande fastighet eller den besvärar en grupp av fastigheter. Såvitt gäller sistnämnda alternativ bör dock understrykas, att det är inteckningens hela belopp efter uppdelningen som skall jämföras med fastighetens primäransvar före uppdelningen. Ett exempel torde klargöra situationen. Antag att fastigheterna A, B och C gemensamt besväras av en inteckning på 25 000 kronor, att A:s primäransvar uppgår till 12 000 kronor samt att en uppdelning skall genomföras, som innebär att C fortsättningsvis skall häfta för 15 000 kronor och A och B gemensamt för 10 000 kronor. I en sådan situation har inteckningsbelastningen på A inte ökat genom uppdelningen, vilket framgår vid en jämförelse mellan A:s tidigare primäransvar, 12 000 kronor, och den nya gemensamma inteckningens belopp, 10 000 kronor. Uppdelningen bör således kunna genomföras utan medgivanden från rättighetshavare i A med lika eller sämre rätt än inteckningen. Fastighetsägarens samtycke är dock erforderligt. En regel av nu antytt innehåll har upptagits som en andra punkt i andra stycket i förevarande paragraf.

Under remissbehandlingen har den tanken framförts, att uppdelning borde få genomföras om förslaget till uppgörelse vid sammanträde inför inskrivningsmyndigheten biträds av alla närvarande sakägare. Utebliven sakägare skulle ofördröjligen underrättas om uppdelningsbeslutet och erhålla besvärshänvisning. Om emellertid den uteblivne sakägaren anser sig kunna godta uppdelningsbeslutet och alltså med den tilltänkta ordningen avstår från att anföra besvär, bör det å andra sidan vid tillämpningen av den av jordabalksutredningen föreslagna proceduren i samma situation inte möta något större hinder att erhålla hans medgivande efter förhandlingen. Någon påtaglig praktisk vinning skulle alltså inte uppnås. Med hänsyn härtill och till de principiella betänkligheter, som det väckta förslaget ger anledning till, kan jag inte biträda detta.

Bestämmelserna om förfarandet vid uppdelning har i departementsförslaget omgrupperats i förhållande till utredningens förslag i syfte att större överskådlighet skall uppnås. Vissa sakliga ändringar har också gjorts. Sålunda har föreskriften om att inskrivningsmyndigheten skall förelägga sökanden att inkomma med erforderliga medgivanden inte medtagits. Regeln att inskrivningsmyndigheten skall vara skyldig att inom en månad upp-

rätta förslag till uppdelning, när överenskommelse inte kan träffas vid förhandling, har ändrats till att förslaget skall upprättas snarast. I övrigt torde bestämmelserna inte fordra något uttalande från min sida.

13 §.

Paragrafen, som motsvarar 30: 21 i beredningens förslag och 26: 18 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om anteckning av innehav av pantbrev eller vilandebevis.

Gällande rätt. Angående anteckning om innehav av intecknad fordringshandling finns f. n. bestämmelser i lagen den 15 juni 1934 (nr 255) angående anteckning om innehav av fordringshandling på grund varav inteckning beviljats i fast egendom m. m. Enligt denna lag äger varje innehavare av fordringshandling, på grund varav inteckning i fast egendom beviljats eller ansökan därom förklarats vilande, få sitt innehav antecknat i inteckningsprotokollet och fastighetsboken. En förutsättning är att handlingen uppvisas i huvudskrift. Uppvisandet kan också ske inför annan inskrivningsdomare. I sådant fall har inteckningshavaren att för antecknings verkställande inge protokollet över uppvisandet till den rätte inskrivningsdomaren. När den som antecknats såsom innehavare sedermera gör skriftlig, bevittnad anmälan om att innehavet upphört, skall anteckning därom ske. — Anteckning om innehav bereder inteckningshavaren säkerhet för att erhålla underrättelse om vissa åtgärder som kan inverka på hans rätt, t. ex. ansökan enligt lagen om dödande av förkommen handling, exekutiv auktion och fördelning av expropriationsersättning.

Lagberedningen. Beredningen föreslår två modifikationer i gällande regler. Den ena avser förfarandet vid uppvisande inför annan inskrivningsdomare och den andra gäller formkravet vid anmälan om upphört innehav. I det första hänseendet föreslås att det skall åligga den inskrivningsdomare inför vilken uppvisandet skett att översända meddelande därom till inskrivningsdomaren i orten. Denne har därefter att utfärda en expedition som i vanlig ordning tillhandahålls sökanden. Inteckningshavaren behöver alltså inte själv underrätta inskrivningsdomaren i orten.

Föreskriften att anmälan om upphörande av innehav skall vara styrkt av vittnen behöver enligt beredningens mening inte bibehållas. Skulle inskrivningsdomaren i något fall finna anledning betvivla att anmälan härrör från den person som är antecknad såsom innehavare, har han enligt 27: 16 att höra denne.

Jordabalksutredningen. Utredningens förslag överensstämmer i allt väsentligt med lagberedningens förslag. I förslaget skiljs mellan pantbrev och bevis att panträttsansökan förklarats vilande.

Remissyttrandena. De av lagberedningen föreslagna förenklingarna i ordningen för anteckning om innehav av pantbrev och anmälan om upphörande av sådant innehav har inte mött några invändningar från remissinstanserna. Tvärtom har från många håll framförts önskemål om längre gående förenklingar av förfarandet. Sådana synpunkter har uttalats av *Svea hovrätt, generalpoststyrelsen, bankföreningen, landshypoteksombudsmansföreningen* och *häradshövdingeföreningen.* Flertalet av dessa hänvisar till och tillstyrker ett förslag, som framförts av professorn Karl Olivecrona i skriften »Panträtten i den nya jordabalken» (s. 70). Förslaget går i huvudsak ut på följande. Som huvudregel skulle man alltjämt ha kvar kravet på att pantbrevet skall inges i original. Kungl. Maj:t skulle dock äga medge viss långivare eller vissa grupper av långivare, såsom banker, sparbanker, hypoteksföreningar, försäkringsbolag m. fl., rätt att få anteckning gjord på ett enklare sätt. Det skulle vara tillräckligt om sådana långivare företedde pantbrevet i fotostatkopia eller, såsom ett alternativ, vilket Olivecrona synbarligen sätter i andra hand, ingav en förteckning över pantbrev, beträffande vilka anteckning om innehav önskades. *Landshypoteksombudsmansföreningen* uttalar sig för det senare alternativet, medan remissinstanserna i övrigt ej berör förslagets enskildheter.

Svea hovrätt anser, att den nuvarande möjligheten att uppvisa inteckningshandlingen för annan inskrivningsdomare än den som skall verkställa anteckningen sällan utnyttjas och därför kan slopas.

Departementschefen. Under remissbehandlingen av utredningsförslaget har framkommit en stark opinion för att förfarandet i ärenden rörande anteckning om innehav av pantbrev bör förenklas. Nuvarande utformning av bestämmelserna anses föranleda ett för kreditinstituten betungande handläggningssätt. Orsaken härtill är att innehavaren av inteckningshandlingen måste förete denna i original i anteckningsärendet. Om någon förenkling av betydelse skall kunna uppnås, måste man därför tänka sig någon form av eftergift i fråga om detta krav.

Genom att sökanden måste förete originalhandlingen erhålles fullgod bevisning för att han verkligen är innehavare av pantbrevet. Om kravet på företeende av originalhandlingen efterges måste man — åtminstone teoretiskt — räkna med risken att någon som inte innehar pantbrevet likväl blir antecknad som innehavare i fastighetsboken. Den frågan uppkommer då vilken betydelse som bör tillmätas detta förhållande. I denna del må anföras.

Syftet med innehavsanteckning är att innehavaren av pantbrevet skall tillförsäkras att få underrättelse om vissa förfaranden som berör pantbrevet eller fastigheten och som är av betydelse för hans rätt, såsom exempelvis ansökan enligt lagen om dödande av förkommen handling, exekutiv auktion och fördelning av expropriationsersättning. Innehavsanteckningen

saknar däremot varje betydelse, när det gäller att avgöra vem som är rätt borgenär. Om en innehavsanteckning inte motsvarar verkliga förhållandet, blir följden visserligen den, när exempelvis ett exekutivt förfarande inletts, att auktionsförrättaren sänder kallelse till någon som ej alls har intresse i saken, men pantbrevets rätte innehavare gör inte någon rättsförlust därigenom. Äger auktionsförrättaren på annat sätt kännedom om vem som är rätt innehavare av pantbrevet, torde han ha att sända dubbla kallelser. En för rätte panthavaren negativ biverkan av en oriktig innehavsanteckning skulle kunna ligga däri, att auktionsförrättaren i förlitan på anteckningen inte rätt tillvaratar andra möjligheter att klarlägga vem som är panthavare med påföljd att denne onödigtvis blir utan underrättelse om auktionen. Häremot kan dock invändas, att auktionsförrättaren aldrig får helt lita på en innehavsanteckning. Han måste nämligen alltid räkna med den eventualiteten att pantbrevet bytt innehavare och att den förre panthavarens innehav inte blivit avanmält hos inskrivningsmyndigheten. En oriktig innehavsanteckning synes alltså inte få nämnvärda menliga följder för sakägares rätt.

Saken bör emellertid betraktas också från en annan synpunkt. I ärenden rörande innehavsanteckning inträffar det i praktiken ej så sällan, att innehav för annan än sökanden redan finns antecknat i fastighetsboken. Normalt beror detta på att pantbrevet bytt innehavare, sedan den första anteckningen verkställdes. Genom att sökanden har att förete pantbrevet i original, erhålls såsom nämnts fullgod bevisning för att den tidigare anteckningen ej längre är aktuell. I praktiken torde det också vara vanligt, att inskrivningsmyndigheten i en sådan situation på eget initiativ låter avföra anteckningen. I gravationsbevis anges för övrigt endast den som senast blivit antecknad som innehavare av fordringshandlingen (jfr 3 § andra stycket i 1921 års gravationsbeviskungörelse). Släpper man kravet på företeende av originalhandlingen blir ett sådant tillvägagångssätt knappast utan vidare försvarligt. Med hänsyn härtill kunde övervägas att kräva företeende av pantbrevet i åtminstone sådana fall, där innehavsanteckning redan förekommer. En sådan ordning skulle till äventyrs fungera väl, om man kunde utgå från att innehav av pantbrev som inte längre är aktuella regelmässigt avanmäldes hos inskrivningsmyndigheten. Därigenom skulle den enklare vägen att anmäla nytt innehav stå öppen. Det är emellertid att beakta, att det torde ställa sig praktiskt för kreditinstitutionerna att samla anmälningarna om upphört innehav till visst eller vissa tillfällen under året, medan däremot ansökningar om nytt innehav av en panthandling som regel torde inlämnas relativt omgående. Man kan därför troligen inte räkna med att ett tidigare innehav av pantbrev ens som regel är avanmält, när den nya ansökan inges.

En annan lösning vore att acceptera förekomsten av flera innehavsanteckningar rörande samma pantbrev och att betrakta alla som aktuella.

Detta skulle få till följd att auktionsförrättare eller andra, som har att beakta innehavsanteckningar, i vissa fall måste sända underrättelser till flera personer. En sådan omgång torde dock bli mindre vanlig med hänsyn till att man har anledning räkna med att det stora flertalet kreditgivare kommer att — om än med viss fördröjning — inge anmälan om upphört innehav, när pantbrevet frångår dem. Något påtagligt besvär vid utfärdandet av gravationsbevis torde ej heller behöva uppstå, eftersom anteckningar om innehav inte upptas i sådana bevis annat än på särskild begäran. Mot denna lösning talar framför allt följande. En viktig grundprincip i nya jordabalken är att införingarna i fastighetsboken så långt möjligt skall motsvara verkliga förhållandet. Denna princip åsidosätts uppenbarligen, om man skulle behöva räkna med att flera innehavsanteckningar avseende samma pantbrev skulle vara samtidigt aktuella.

Vid övervägande av de anförda synpunkterna har jag stannat för följande förslag till förfarande vid anteckning om innehav av pantbrev och vilandebevis. Kravet på företeende av originalhandlingen slopas. Anteckning om innehav skall i princip ske utan att sökanden styrker sitt innehav av pantbrevet eller vilandebeviset. Om någon förut är antecknad som innehavare, skall anteckningen härom avföras i samband med att det nya innehavet antecknas. I syfte att förhindra att felaktiga anteckningar sker införs två regler. För det första åläggs inskrivningsmyndigheten att förelägga sökanden i anteckningsärendet att uppvisa pantbrevet i original, så snart han finner anledning misstänka att någon felaktighet föreligger. Det är inte avsett att förekomsten av en tidigare innehavsanteckning normalt skall föranleda sådan åtgärd. Om en sådan anteckning finns skall inskrivningsmyndigheten nämligen i stället — detta är den andra regeln — genom rekommenderat brev underrätta den, vars innehav förut finns antecknat, om att anteckningen om hans innehav avförts i samband med att nytt innehav anmälts. Härigenom vinns tillräcklig säkerhet för att en innehavsanteckning inte kommer att förlora sin betydelse på grund av senare anteckning, utan att den som senast blivit antecknad som innehavare får kännedom om saken och sätts i tillfälle att vidta erforderliga åtgärder. Om ett tidigare innehav anmälts upphört krävs självfallet inte någon underrättelse på grund av detta innehav.

14 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i förslagen, innehåller bestämmelser om ingivande av pantbrev i samband med ansökan om inteckningsåtgärd eller medgivande till sådan åtgärd.

Departementschefen. Ansökan om utsträckning, utbyte, nedsättning, dödning eller relaxation kan göras av fastighetsägaren om han innehar pantbrevet själv eller av borgenär, som erhållit pantbrevet som säkerhet för

fordran. Om fastighetsägaren är sökande, utgör uppenbarligen hans innehav av pantbrevet tillräckligt bevis för att han är befogad att göra ansökan. Beträffande en borgenär ställer sig saken i viss mån annorlunda. Man skulle nämligen kunna tänka sig att inskrivningsmyndigheten i legitimationshänseende inte skulle nöja sig med innehavet av pantbrevet utan även kräva bevisning om att en pantförskrivning föreligger. En sådan ordning skulle dock vara onödigt betungande såväl för parterna som för inskrivningsmyndigheten. Även borgenären bör därför vara legitimerad i ärendet om han företer pantbrevet för inskrivningsmyndigheten. Det sist sagda gäller även uppdelning. Om däremot fastighetsägaren är sökande i uppdelningsärendet, behöver denne inte kunna förete pantbrevet. Ett uppdelningsärende skall nämligen kunna anhängiggöras av fastighetsägaren även om han inte själv innehar pantbrevet.

Att pantbrevet företes i de nämnda inteckningsärendena har betydelse även i ett annat avseende. När det gäller utsträckning, utbyte, dödning och uppdelning skall pantbrevet ersättas av ett eller flera nya pantbrev. Det gamla pantbrevet skall i samband därmed makuleras. Vid nedsättning och relaxation skall pantbrevet förses med bevis om åtgärden.

I förevarande lagrums första stycke har på grund av det nu anförda upptagits en regel att ansökan som görs av annan än fastighetsägaren får tas upp endast om pantbrevet inges.

Vid nedsättning, relaxation och uppdelning fordras i vissa fall medgivande av innehavare av pantbrev. Andra stycket innehåller en bestämmelse om att pantbrevet också i det fallet skall inges till inskrivningsmyndigheten. Om pantbrevet inte inges, blir följden att ansökan avslås. Detta torde inte behöva utsägas i lagtexten.

15 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i förslagen, anger att Kungl. Maj:t äger föreskriva att ansökan eller anmälan i ärende angående inteckning måste ske enligt formulär.

Departementschefen. Kontorsrutinen hos inskrivningsmyndigheterna underlättas väsentligt, om ansökningar i inteckningsärenden så långt det går är uppställda på ett likartat sätt. Risken för felaktigheter blir också härigenom mindre. Jag föreslår därför att möjlighet öppnas för Kungl. Maj:t att föreskriva att ansökan eller anmälan i ärende angående inteckning får tas upp endast om den sker enligt formulär. I senare sammanhang får övervägas i vilken utsträckning formulär skall komma till användning i skilda typer av inteckningsärenden.

16 §.

Paragrafen, som saknar motsvarighet i förslagen, anger att närmare föreskrifter om tillämpningen av 1—15 §§ meddelas av Konungen.

Departementschefen. I flera avseenden fordras kompletterande föreskrifter i anslutning till kapitlets bestämmelser. Detta gäller särskilt pantbrevets och vilandebevisets innehåll och upprättande. Det torde få ankomma på Kungl. Maj:t att meddela sådana föreskrifter.

Inteckning i tomträtt

17 §.

Paragrafen, som motsvarar 30: 23 i beredningens förslag och 26: 20 i utredningens, upptar vissa bestämmelser om tomträtt.

Lagberedningen. Den av beredningen föreslagna paragrafen gäller inteckning i såväl tomträtt som vattenfallsrätt samt anger vilka lagrum i 30 kap. som i princip är tillämpliga på dessa rättigheter och vilka speciella avvikelser som skall gälla. Från uppräkningen av tillämpliga lagrum undantas såvitt avser tomträtt de som avser det fallet att fastighet blivit föremål för delning eller sammanläggning eller att bruksenhet bildats (7 § första stycket, 8 § samt 14—16 §§). Det förhållandet, att lagfart ej sökts för pantbrevets utfärdare och ej heller för överlåtaren om pantbrevet avser ogulden köpeskilling, medför enligt beredningens förslag omedelbart avslag på inteckningsansökan. Beredningen anför att detta i fråga om inteckning i tomträtt innebär ett motsvarande krav på att inskrivning sökts av tomträttsupplåtelsen resp. av rättighetens övergång till ny innehavare. För tydlighetens skull har beredningen intagit ett uttryckligt stadgande i paragrafen om att inteckningsansökan omedelbart skall avslås, om inskrivning av tomträttsupplåtelsen ej är sökt.

Enligt gällande lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt (5 och 7 §§) utgör, anför beredningen, utmätning av tomträtt eller andel däri hinder för intecknings beviljande. Detta beror på att enligt den nuvarande lydelsen av 17 kap. 6 och 8 §§ HB inteckning i tomträtt alltid åtnjuter bättre förmånsrätt än utmätning av tomträtten. Beredningen föreslår sådan ändring i 17 kap. HB att tomträtt i förmånsrättshänseende skall vara underkastad samma regler som fast egendom. Därigenom bortfaller grunden till det nuvarande förbudet mot inteckning i tomträtt som i sin helhet utmätts. Detta har därför inte upptagits i förslaget.

Jordabalksutredningen. Utredningen erinrar om att i gällande rätt (2 § i 1953 års lag om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt) gemensam inteckning inte får meddelas i tomträtt. Någon ändring i detta avseende anser utredningen inte vara motiverad. Utredningen föreslår därför en ytterligare grund för omedelbart avslag på panträttsansökan, nämligen att ansökningen avser gemensam panträtt.

Departementschefen. Genom denna paragraf görs flertalet av kapitlets bestämmelser tillämpliga i fråga om inteckning i tomträtt. Utsträckning (7 §), relaxation (11 §) och uppdelning (12 §) kan dock inte komma i fråga beträffande inteckning i tomträtt. I andra stycket ges vissa för inteckning i tomträtt speciella regler.

23 KAP.

Inskrivning av annan nyttjanderätt än tomträtt samt av servitut och samfällighetsrätt

Förevarande kapitel, som motsvarar 31 kap. i lagberedningens förslag och 27 kap. i jordabalksutredningens förslag, innehåller inskrivningsrättsliga bestämmelser i anslutning till de rättigheter, som återstår sedan i inskrivningsavseende tomträtten reglerats i 21 kap. och panträtten i 22 kap. På grund av att åtskilliga begränsade sakrätter utmönstrats, omfattar kapitlet i departementsförslaget endast nyttjanderätt, utom tomträtt, samt servitut och samfällighetsrätt. Utmönstringen medför att vissa paragrafer, som uteslutande gäller ränterätt, födoråd och återköpsrätt, saknar motsvarighet i departementsförslaget (6—8 §§ i beredningens förslag och 6 § i utredningsförslaget) samt att ett flertal andra paragrafer får ett mer eller mindre ändrat innehåll. Som följd av kapitlets ändrade tillämpningsområde har rubriken till kapitlet ändrats. Bestämmelserna om vilandeförklaring i 3 och 4 §§ i förslagen har omarbetats och sammanslagits till en paragraf i nära överensstämmelse med vad som skett beträffande motsvarande paragrafer i 20—22 kap. Genom de ändringar som sålunda vidtagits har antalet paragrafer nedgått från 12 i beredningens förslag och 10 i utredningens till 8 i departementsförslaget.

I sak överensstämmer kapitlets bestämmelser i stort sett med vad som nu gäller angående nyttjanderätt och därmed likställda rättigheter.

Inskrivning i fast egendom

1 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 1 resp. 27: 1 i förslagen, innehåller bestämmelser angående ansökan om inskrivning.

Gällande rätt. Enligt 40 § första stycket IF skall den handling vari upplåtelsen skett inges när inteckning för nyttjanderätt söks. Om handlingen inte är bevittnad, skall enligt andra stycket i samma paragraf upplåtaren höras. Enligt rättspraxis behöver handlingen inte ovillkorligen företes i huvudskrift.

Lagberedningen. Beträffande frågan huruvida upplåtelsehandlingen måste inges i huvudskrift uttalar beredningen att, eftersom handlingen inte är bärare av rättigheten, man inte bör utesluta möjligheten att åberopa styrkt

avskrift. I detta fall bör dock upplåtaren alltid höras. Beredningen finner däremot inte tillräckliga skäl föreligga att upplåtaren såsom f. n. skall höras, så snart upplåtelsehandlingen ej är bevittnad.

I fråga om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt samt övriga s. k. särskilda rättigheter föreslår beredningen att inskrivning skall få sökas också av fastighetsägaren. Beredningen hänvisar därvid till vad som anförts i motiven till 11: 7 (7: 10 i departementsförslaget; se s. 377). Med uttrycket fastighetsägaren avses inte bara upplåtaren utan också ny ägare mot vilken rättigheten är gällande.

Departementschefen. Som följd av utmönstringen i departementsförslaget av vissa begränsade sakrätter har första stycket i förslagen omformulerats. Av samma skäl saknar andra stycket i förslagen motsvarighet i departementsförslaget som i övrigt överensstämmer med beredningens förslag.

2 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 2 i beredningens förslag och 27: 2 i utredningsförslaget, innehåller i första stycket en uppräkning i nio punkter av de fall när ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås och i andra stycket en regel för det fall att behandlingen av upplåtarens lagfartsansökan uppskjutits till senare inskrivningsdag.

Gällande rätt. Några bestämmelser om att ansökan om inskrivning av nyttjanderätt och därmed jämställda rättigheter i vissa fall skall omedelbart avslås finns ej i IF. Av 41 § IF torde dock följa att ansökan om inskrivning av rättighetsupplåtelse skall avslås om upplåtaren ej sökt lagfart. Vidare är regeln i 16 § IF att fordringsinteckning inte får meddelas i vissa kanalanläggningar och ej heller i fastighet, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt, tillämplig även beträffande nyttjanderätt (42 § IF).

Lagberedningen. I beredningens förslag tas avslagsanledningarna upp i tio punkter. Redovisningen av beredningens förslag begränsas till de åtta punkter som har motsvarighet i departementsförslaget.

Punkt 1. Angående denna punkt hänvisar beredningen till vad som yttrats vid 1 §.

Punkt 2. I balkens första avdelning har meddelats åtskilliga föreskrifter angående rättighetsupplåtelses form och konstitutiva innehåll. Iakttagandet av dessa bestämmelser utgör självfallet en förutsättning för inskrivning. Beredningen erinrar emellertid om att i några lagrum, i vilka uppställts förbud mot vissa förbehåll, angetts att upptagande av otillåtet förbehåll endast medför att förbehållet är utan verkan. I sådana fall skulle det stå i mindre god överensstämmelse med dessa bestämmelsers syfte, om rättig-

hetshavaren hindrades från att genom inskrivning skydda sin rätt. I enlighet härmed har beredningen i denna punkt föreskrivit att ansökan skall avslås om föreskrift, som meddelats i balken angående sådan upplåtelse om vilken det är fråga, inte iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av endast visst förbehåll.

Punkt 3. Bestämmelsen har utformats i överensstämmelse med 28: 9 punkt 5 (20: 6 punkt 5 i departementsförslaget). Bland de inskränkningar som avses i förevarande punkt nämner beredningen, att förbud kan ha meddelats enligt 81 § andra stycket UL i dess av beredningen föreslagna lydelse.

Punkt 4. Punkten överensstämmer med 30: 2 punkt 4 (22: 4 punkt 3 i departementsförslaget) och motiveras på samma sätt som denna bestämmelse.

Punkt 5. Enligt 30: 2 punkt 5 skall ansökan om inteckning för panträtt omedelbart avslås, om lagfart inte är sökt för utfärdaren av pantbrevet. Avser pantbrevet ogulden köpeskilling räcker det dock med att överlåtaren sökt lagfart. Av liknande skäl som åberopats beträffande den angivna regeln i 30: 2 anser beredningen att man även i detta fall bör göra undantag från kravet på lagfart för upplåtaren när rättigheten tillkommit såsom vederlag vid överlåtelse av fastigheten. Beredningen väcker i detta sammanhang frågan, om det inte är motiverat att helt frigöra ansökan om inskrivning av rättighet från kravet på att upplåtaren sökt lagfart. Likställdhet skulle därmed uppnås med vad som gäller beträffande lagfartsansökan. Beredningen anser dock att en sådan lösning skulle vara förenad med stora olägenheter från inskrivningsrättslig synpunkt. Anknytningen av den sekundära sakrätten till ett äganderättsförvärv som redan är infört i fastighetsboken utgör en väsentlig garanti för att upplåtelsen härleder sig från behörig upplåtare. Beredningen hänvisar också till de regler om rättigheters bevarande vid äganderättsöverlåtelse, som upptagits i 11 kap. (7 kap. i departementsförslaget).

Punkt 6. Denna punkt överensstämmer i princip med den i 28: 9 punkt 6 (20: 6 punkt 6 i departementsförslaget) meddelade bestämmelsen rörande konkurrerande överlåtelser. Reglerna om företräde i rättsförvärv (24: 3 och 8 i beredningens förslag samt 17: 1 och 5 i departementsförslaget) innebär bl. a. att en äldre överlåtelse alltid äger företräde framför en till tiden senare upplåtelse från samme ägare, om lagfart på överlåtelsen sökts innan eller samtidigt med att inskrivning sökts på grund av upplåtelsen. God tro är utan betydelse för rättighetens bestånd och företrädet för överlåtelsen innebär att upplåtelsen helt och hållet skall vika. Skulle inskrivning för den efter överlåtelsen upplåtna rättigheten sökas samma dag som lagfarten eller därefter, bör ansökan därför omedelbart avslås.

Om upplåtelsen skett tidigare än en överlåtelse, på vilken sökts eller beviljats lagfart, bör ansökan om inskrivning av upplåtelsen enligt beredning-

ens mening förklaras vilande (se närmare SOU 1960: 25 s. 785). Har förbehåll om upplåtelsen gjorts i den handling på grund varav lagfart sökts, bör dock den omständigheten att lagfartsansökan kommit före inte utgöra hinder för att omedelbart bifalla inskrivningsansökan.

Beredningen framhåller att punkt 6 endast avser frivillig överlåtelse, däremot inte exekutiv försäljning av något slag. Vad angår exekutiv auktion är tidpunkten för inroparens lagfartsansökan utan betydelse för frågan huruvida en i fastigheten upplåten rättighet är gällande mot honom. En rättighet, som gäldenären upplåtit efter auktionen är aldrig bindande (jfr punkt 7). Upplåtelser, som skett före auktionen, är däremot ej alltid utan verkan mot inroparen (se SOU 1960: 25 s. 786).

Punkt 7. Beredningen tar i denna punkt upp en föreskrift att inskrivningsansökan omedelbart skall avslås, om fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller genom återköp. En sådan generell regel anses däremot inte kunna meddelas i fråga om upplåtelser, som ägt rum före tvångsförvärvets fullbordan. Sådana upplåtelser skall nämligen undantagsvis äga bestånd mot förvärvaren. Av stadgandet i punkt 10 (punkt 8 i departementsförslaget) sägs följa att ansökan om inskrivning av rättighet, som upplåtits före tvångsförvärvets fullbordan, omedelbart skall avslås, om det är uppenbart att rättigheten inte gäller mot förvärvaren. I övrigt bör inskrivningsdomaren enligt beredningens mening förfara enligt bestämmelserna i 27: 16 (19: 10 i departementsförslaget).

Departementschefen. På grund av utmönstringen av vissa rättsinstitut har punkterna 4 och 7 i förslagen ändrats. Av samma skäl saknar punkterna 8 och 9 i beredningens förslag motsvarighet i departementsförslaget.

Beträffande föreskriften i punkt 5 angående upplåtarens lagfart delar jag beredningens uppfattning att kravet på lagfart för upplåtaren bör behållas. Någon anledning att göra undantag härifrån för fall när upplåtelsen skett i samband med överlåtelse av fastigheten finns enligt min mening inte. Enligt departementsförslaget skall alltså ansökan om inskrivning alltid avslås om upplåtaren ej har lagfart och lagfart för honom ej heller är sökt.

Enligt 7: 10 i departementsförslaget får nyttjanderätt som upplåtits genom skriftlig handling samt servitut och samfällighetsrätt alltid inskrivas oberoende av om förbehåll gjorts om motsatsen. Beträffande arrende och hyra görs dock i förslaget — som i detta avseende avviker från beredningens och utredningens förslag — ett undantag från nämnda regel. Avtal om att inskrivning av en arrende- eller hyresupplåtelse inte får ske är alltid gällande. I konsekvens härmed har i förevarande paragraf såsom en åttonde punkt tagits upp en bestämmelse att ansökan om inskrivning skall av-

slås, om upplåtelsen avser arrende- eller hyresrätt som enligt förbehåll i upplåtelsehandlingen inte får inskrivas.

I överensstämmelse med vad som för motsvarande fall föreslagits i 20—22 kap. har i andra stycket medtagits en regel av innebörd att, om ärende angående lagfart för upplåtaren uppskjutits till senare inskrivningsdag, behandlingen av ansökan om inskrivning skall uppskjutas till samma dag.

3 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 3 och 4 i beredningens förslag samt 27: 3 och 4 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om vilandeförklaring av ansökan om inskrivning.

Gällande rätt. Ansökan om inskrivning av rättighetsupplåtelse skall förklaras vilande om lagfart sökts men ej beviljats för upplåtaren (41 § IF). Ansökan skall vidare förklaras vilande om talan instämts angående klander av upplåtarens fång eller återgång därav eller lösningsrätt till egendomen (42 § IF).

Lagberedningen. Beträffande 31: 4 första stycket hänvisar beredningen i huvudsak till motiven till 31: 4 och 5 (22: 4 punkterna 1 och 2 i departementsförslaget).

31: 4 andra stycket innehåller regler som avser upplåtelse i område eller andel av fastighet. Såsom en allmän inskrivningsrättslig regel sägs gälla att inskrivning inte kan beviljas i område av fastighet. Av första stycket i paragrafen följer att ansökan, som avser överlåtet område, skall förklaras vilande i avvaktan på laga delning, eftersom denna åtgärd krävs för att upplåtaren skall få lagfart. Beträffande upplåtelse i återstod av fastighet fordras en särskild bestämmelse. Eftersom inskrivning inte kan få beviljas i område av fastighet, bör ansökan förklaras vilande tills delningsfrågan blivit slutligen avgjord. Om laga delning kommer till stånd, bör inskrivning uppenbarligen beviljas endast i den fastighet, som utgörs av återstoden av den ursprungliga fastigheten. Vägras laga delning bör inskrivning av rättigheten beviljas i fastigheten i dess helhet. Motsvarande regler bör ges angående andel, när sådan överlåtits med bestämmelse om utbrytning.

I vissa undantagsfall fordras myndighets tillstånd till upplåtelse av rättighet som avses i detta kapitel (jfr exempelvis 15 kap. 15 § FB). 31: 4 tredje stycket innehåller en regel angående dessa situationer.

Beredningen uppehåller sig i detta sammanhang också vid det fallet att en rättighet enligt upplåtelsehandlingen gjorts beroende av suspensivt villkor. Sådant villkor bör enligt beredningens mening inte hindra att ansökan om inskrivning omedelbart bifalles.

Departementschefen. Såsom inledningsvis anförts har 3 och 4 §§ i beredningens förslag sammanförts till en paragraf och reglerna upptagits i olika punkter. Hänvisningarna till andra lagrum har vidare ersatts med själva reglerna, vilket kunnat ske utan att lagtexten onödigt tyngs.

Beträffande punkt 1 kan nämnas att den i departementsförslaget är utformad med 22: 4 punkt 1 som förebild. Jag kan i övrigt hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 22: 4.

4 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 5 resp. 27: 5 i förslagen, innehåller regler om bestämmande av företrädesordning mellan flera rättigheter i samband med inskrivning.

Lagberedningen. Paragrafen motsvarar 30: 9 första stycket (22: 6 i departementsförslaget). De avvikelser som föreligger är en följd av olikheter i fråga om konkurrensreglerna i 24 kap. (17 kap. i departementsförslaget). Enligt dessa regler kan rättigheter av det slag varom här är fråga inte i något fall på grund av inskrivning åtnjuta samma rätt inbördes. Här bortses från de särskilda bestämmelser som gäller vid exekutiv auktion m. m. (24: 12 i beredningens förslag; 17: 10 i departementsförslaget).

Departementschefen. De av beredningen föreslagna bestämmelserna har utan saklig ändring tagits upp i departementsförslaget.

5 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 9 i beredningens förslag och 27: 7 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om nedsättning av rättighet.

Gällande rätt. Enligt 44 § IF äger rättighetshavare få rättigheten nedsatt efter annan inskrivning. Åtgärden fordrar inte fastighetsägarens samtycke.

Lagberedningen. När det gäller nedsättning av nyttjanderätt och därmed jämställd rättighet sägs någon legitimationsverkan inte kunna knytas till innehavet av den handling som lagts till grund för inskrivning. Endast rättighetens verklige innehavare är behörig att söka nedsättning. Enligt beredningens mening bör likväl åtgärden i regel inte beviljas, om sökanden ej företer handlingen.

Beträffande nedsättning av panträtt krävs samtycke av fastighetsägaren, vilket sammanhänger med reglerna om ägarhypotek. Dessa har visserligen ingen motsvarighet när det gäller andra rättigheter, men ändå finns det enligt beredningens mening anledning att kräva fastighetsägarens samtycke till nedsättning när det gäller nyttjanderätt och därmed jämställda rättig-

heter. Företrädesrätten är nämligen av betydelse för frågan om rättighetens bevarande vid exekutiv auktion och därmed även för fastighetsägarens skadeståndsskyldighet.

Departementschefen. Den ändrade utformningen av lagtexten i departementsförslaget sammanhänger med att de typer av rättigheter, vilka enligt beredningens förslag skulle få nedsättas utan samtycke av fastighetsägaren, inte har någon motsvarighet i departementsförslaget.

6 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 10 i beredningens förslag och 27: 8 i utredningsförslaget, innehåller bestämmelser om dödning av inskrivning.

Gällande rätt. Enligt 44 § IF kan rättighetshavare få inteckning för nyttjanderätt dödad. Om den tid, för vilken nyttjanderätten upplåtits, gått till ända eller om fastighetsägaren visar att rättigheten av annan anledning upphört, får inteckningen enligt 45 § IF dödas också på begäran av fastighetsägaren.

Lagberedningen. Av samma skäl som åberopats beträffande nedsättning anser beredningen att för dödning bör fordras samtycke av fastighetsägaren. Beredningen erinrar om att den omständigheten att inskrivningen dödas inte i och för sig har någon inverkan på rättighetens bestånd.

Beträffande dödning på begäran av fastighetsägaren bör beaktas att tiden för inskriven rättighets bestånd i vissa fall — på grund av prolongationsklausul i upplåtelsen eller omedelbart på grund av bestämmelse i lag — kan komma att förlängas utöver den i upplåtelsen bestämda tiden. Den omständigheten att denna utgått kan med hänsyn härtill inte alltid utgöra tillräcklig grund för att tillåta dödning av inskrivningen på fastighetsägarens begäran. I beredningens förslag har i enlighet härmed som förutsättning för dödning utan rättighetshavarens samtycke uppställts att fastighetsägaren visar att rättigheten upphört.

Beredningen erinrar om att rättighet, som är lokaliserad till viss del av fastigheten, efter fastighetsdelning kan komma att avse endast någon av de nybildade fastigheterna. Inskrivningen kan då dödas i övriga fastigheter.

Departementschefen. Den av beredningen föreslagna bestämmelsen har utan ändring i sak tagits upp i departementsförslaget.

7 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 11 resp. 27: 9 i förslagen, innehåller bestämmelser om kapitlets tillämplighet på universalfång.

Gällande rätt. Enligt gällande rätt är möjligheten att erhålla inskrivning inte begränsad till sådana fall när rättigheten upplåtits genom en rättshandling, som faller inom förmögenhetsrättens område. Sådan nyttjanderätt som avses i 12 kap. 2 § ÄB anses dock inte kunna inskrivas.

Lagberedningen. Den nuvarande ordningen bör enligt beredningens mening i princip behållas. Härför fordras en uttrycklig bestämmelse. Uppenbarligen bör dock endast rättigheter av samma typ som de vilka efter upplåtelse är inskrivningsbara enligt detta kapitel komma i fråga.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer i sakligt hänseende med beredningens förslag.

Inskrivning i tomträtt

8 §.

Paragrafen, som motsvarar 31: 12 resp. 27: 10 i förslagen, handlar om upplåtelse av rättighet i tomträtt.

Lagberedningen. Kapitlets bestämmelser bör enligt beredningens mening i tillämpliga delar gälla inskrivning av rättighet, som upplåtits i tomträtt och vattenfallsrätt. Om inskrivning av upplåtelsen ännu ej sökts, bör ansökan alltid omedelbart avslås. För att tydligt utmärka detta har en föreskrift därom upptagits i paragrafen.

Departementschefen. Bortsett från den ändring som utmönstringen av institutet vattenfallsrätt medfört överensstämmer paragrafen med motsvarande lagrum i förslagen.

VI. Hemställan

I enlighet med vad som anförts i det föregående föreligger förslag till *jordabalk*.

Föredraganden hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslaget måtte för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Hans Rune Persson

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Maj:t Konungen i statsrådet på Stockholms slott den 20 januari 1967.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, ministern för utrikes ärendena NILSSON, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, JOHANSSON, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GUSTAFSSON, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *vissa kapitel i en ny jordabalk* och anför.

Inledning

Frågan om en ny jordabalk anmäldes i statsrådet den 11 februari 1966. Därvid förelåg ett fullt utarbetat förslag till 16 av de 23 kapitel som balken avses innehålla. Kungl. Maj:t beslöt att lagrådets yttrande skulle inhämtas över lagförslaget i denna del. Granskningen pågår f. n. i lagrådet.

Under den fortsatta beredningen av lagberedningens och jordabalksutredningens förslag har förslag nu utarbetats till ytterligare två kapitel i balken, nämligen 14 kap. om servitut och 15 kap. om samfällighetsrätt. De kapitel som härefter återstår, nämligen 8—12 kap., avser arrende och hyra. Förslag i dessa delar torde få framläggas senare. I fråga om arrende blir tidpunkten beroende av när arrendelagsutredningen kommer att framlägga sitt förslag till ny arrendelagstiftning. Beträffande hyra är det min avsikt att under våren 1967 lägga fram förslag till ny hyreslagstiftning. Denna kommer att utgöra 3 kap. i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). Efter lagrådsgranskning och riksdagsbehandling av förslaget kan hyreslagstiftningen i formellt hänseende anpassas till jordabalken och förslag läggas fram om dess införande i denna.

I fråga om underlaget för det nu utarbetade förslaget till 14 och 15 kap. i jordabalken samt inhämtade remissyttranden får jag hänvisa till mitt anförande till statsrådsprotokollet den 11 februari 1966.

Bland de kapitel som ingick i remissen den 11 februari 1966 var 13 kap. Detta kapitel innehåller de materiella reglerna om tomträtt. Bortsett från

vissa smärre jämkningar har reglerna utan ändringar överförts från 4 kap. NJL. Jag har tidigare denna dag framlagt förslag till lag om ändrad lydelse av 10 § i 4 kap. NJL. Detta bör föranleda en motsvarande ändring av 13 kap. 10 § i förslaget till ny jordabalk. Eftersom lagrådet ännu inte påbörjat granskningen av detta kapitel bör — med återkallande av den tidigare remissen såvitt avser 13 kap. 10 § — lagrådets yttrande i stället inhämtas över 13 kap. 10 § i dess nya lydelse.

Beträffande motiveringen m. m. till ändringen i 13 kap. 10 § jordabalken torde jag få hänvisa till mitt anförande till statsrådsprotokollet tidigare denna dag i samband med förslaget till lag om kommunal förköpsrätt m. m.

Förslaget till 14 och 15 kap. i jordabalken torde få fogas till statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*[1]. Som *bilaga 2*[1] torde få upptas förslaget till ändring av 13 kap. 10 § jordabalken.

Lagberedningens förslag till de kapitel som motsvarar de nu föreslagna 14 och 15 kap. i jordabalken torde få fogas till protokollet i detta ärende som *bilaga 3*[2].

[1] Bilagan intagen i del A.

[2] Bilagan intagen i bihang 1, som finns i del B 2.

14 KAP.

Servitut

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Detta kapitel motsvarar 19 kap. i lagberedningens förslag och 16 kap. i jordabalksutredningens. Utredningens förslag skiljer sig från beredningens bara i en detalj, nämligen i fråga om rätten att upplåta betesservitut (19: 3 andra stycket i beredningens förslag och 16: 3 andra stycket i utredningens).

I departementsförslaget innehåller kapitlet 16 paragrafer mot 27 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Denna ganska kraftiga nedskärning av lagmaterialet beror i huvudsak på två omständigheter. För det första har vissa av beredningen föreslagna bestämmelser angående vederlag för servitut fått utgå (19: 5, 9, 13 andra stycket, 17 och 21). Detta är delvis en konsekvens av den utmönstring av institutet rätt till vederlag för vilken redogjorts i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 (remissprotokollet s. 36). För det andra har den samtidiga beredning som inom departementet i denna del skett av lagberedningens förslag till jordabalk och fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963: 68) resulterat i att vissa i beredningens förslag upptagna bestämmelser rörande inverkan på servitut av ändrade förhållanden av olika slag inte ansetts böra tas med i balken (19: 18—20). Detta har i sin tur medfört att vissa processuella bestämmelser i beredningens förslag blivit överflödiga och därför kunnat utmönstras (19: 22, 25 och 26). Samordningen av beredningens förslag och kommittéförslaget i fråga om regleringen av servitut har vidare medfört att ytterligare ett par bestämmelser i det förra förslaget lämnats utanför balken, nämligen reglerna om servitutets ställning inom vissa planområden (19: 4) och om effekten av att en härskande fastighet delas genom fastighetsbildningsåtgärd (19: 13 första stycket). En närmare redogörelse för innebörden av denna samordning kommer att lämnas senare. Slutligen har en i beredningens förslag upptagen bestämmelse om tillämpningsområdet för bestämmelserna i kapitlet (19: 27) av redaktionella skäl flyttats till 14: 1 i departementsförslaget, där bestämmelsen fått bilda tredje stycket i paragrafen.

Redan av vad nu sagts torde framgå att reglerna om servitut i detta kapitel av departementsförslaget har ett nära samband med regleringen av servitutsfrågorna i den lag om fastighetsbildning som f. n. bereds inom departementet på grundval av nämnda kommittéförslag. Detta samband är ytterst en konsekvens av den uppfattningen att bildande av servitut — inte bara genom förrättning utan också genom privaträttsliga avtal — har mycket starka beröringspunkter med fastighetsbildning i egentlig mening. Från denna utgångspunkt framstår det som naturligt och nödvändigt att också privatservituten omfattas av de bestämmelser inom fastighetsbildningslagstiftningen som avser att reglera servitutens ställning inom ramen för en rationell fastighetsindelning. Härigenom kommer privatservituten att i betydligt högre grad än vad som är fallet enligt gällande rätt bli underkastade sådana allmänna intressen som bär upp fastighetsbildningslagstiftningen. Detta kan förväntas bli av särskild betydelse inom planområden. I nu angivna hänseenden går departementsförslaget betydligt längre än lagberedningens och jordabalksutredningens förslag.

Vad som i övrigt speciellt utmärker departementsförslaget i förhållande till beredningens och utredningens förslag är att den exemplifierande beskrivning av servitut som i dessa förslag — i nära anslutning till gällande rätt — tagits upp i den inledande paragrafen ersatts med en allmän definition av institutet. Denna avser bl. a. att framhäva att servitutets funktion är att åstadkomma ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen, dvs. inte bara vara till nytta i och för sig för den härskande fastigheten på den tjänande fastighetens bekostnad utan skapa underlag för en totalt sett effektivare användning av såväl den härskande som den tjänande fastigheten eller med andra ord medföra en positiv nettoeffekt.

Några huvuddrag i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning

Ordet servitut, som språkligt sett kan härledas från det latinska ordet servitus i betydelsen förpliktelse eller belastning, för genast tanken till den romerska rätten. Det är också så, att den begränsade sakrätt som i våra dagar kallas servitut har sin förebild i den romerska rätten. Läran om de romerska s. k. realservituten har övat ett starkt inflytande på rättsordningen i bl. a. vårt land. Redan innan detta inflytande började göra sig gällande i svensk rätt — det romerskrättsliga servitutsbegreppet introducerades i svensk rättsvetenskap i mitten av 1600-talet — hade emellertid i vårt land uppkommit rättsbildningar som till innebörden motsvarade vad vi nu kallar servitut. Belägg härför ges i flera av våra medeltidslagar. Enligt exempelvis Visby stadslag kunde man sålunda genom avtal betinga sig vidsträcktare utsiktsrätt — rätt till fönster mot grannens tomt — än lagen annars medgav. Det är i dessa fall fråga om rent kasuistiska bestämmelser

vilka inte ger underlag för några bestämda slutsatser om den närmare innebörden av de rättigheter som avses.

Under förarbetena till jordabalken i 1734 års lag (JB) gjordes vissa försök att åstadkomma en närmare beskrivning av servitut och ge enhetliga regler för institutet. I ett förslag som framlades år 1695 omnämns sålunda i kapitlet om urminnes hävd förutom äganderätt till fast egendom »andre visse rättigheter, som genom uhrminnes häfd förwärwas kunna, såsom gångestijgh öfwer ens ägor, watten och siöwäg, fädref och fäwäg, ridwäg» m. fl. rättigheter. Under det fortsatta lagstiftningsarbetet föll emellertid av okänd anledning denna uppräkning av olika servitutsändamål så småningom bort. I det alltjämt gällande stadgandet i 15 kap. 1 § JB talas därför — med syftning på servitut — bara om »rättighet» som föremål för urminnes hävd. Inte heller i övrigt förekommer i JB någon allmän beskrivning av servitut. Vissa spridda bestämmelser som syftar på bl. a. servitut finns dock, bl. a. i 7 kap. som reglerar »viderboende och nabo rätt».

Såväl lagkommittén som äldre lagberedningen (ang. dessa, se remissprotokollet den 11 febr. 1966 s. 3) sysslade under arbetet på att skapa en ny jordabalk åtskilligt med frågor angående servitut. Det visade sig dock vara förenat med stora svårigheter att klarlägga innebörden av begreppet. Ett försök till en mer allmän definition av institutet gjordes av äldre lagberedningen i dess år 1847 framlagda förslag till en ny balk. Det heter där att servitutsavtal är »aftal, hvarigenom last eller besvär lägges å fast egendom till förmån för annan sådan egendom, eller hvarigenom eljest till den ena egendomen upplåtes förmån eller rättighet, som inskränker ägaren af den andra i utöfningen af sin äganderätt». Förslaget ledde inte till någon lagstiftning.

Frågan om en närmare bestämning av servitutsbegreppet aktualiserades på nytt i samband med den reform av inskrivningsväsendet som — efter förarbeten av den s. k. hypotekskommittén, lagbyrån och nya lagberedningen — genomfördes år 1875. Därvid kom den av äldre lagberedningen föreslagna definitionen att spela en framträdande roll och i viss utsträckning läggas till grund för den bestämning av begreppet servitut som togs upp i 55 § förordningen den 16 juni 1875 (nr 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF). I denna förordning, där själva ordet servitut nämns för första gången i svensk lag, ersattes emellertid senare ledet i beredningens definition med en exemplifiering av olika servitutsändamål. Servitut angavs sålunda vara »besvär och last» på fast egendom »till förmån för annan sådan egendom, såsom angående utsigt eller fenster, väg, fädrift, vattenställe, vattens ledning eller uppdämning, ler- eller grustägt eller annat dylikt — — —». Lagstiftningsarbetet präglades av en påtaglig osäkerhet i fråga om innebörden av servitutsbegreppet. Detta ansågs vara av »omfattande och svårlöst beskaffenhet». Vid frågans behand-

ling i högsta domstolen vållade bl. a. spörsmålet om gränsdragningen mellan servitut och äganderätt samt servitut och nyttjanderätt avsevärda bekymmer. Från ett håll hävdades att servitut närmast var att betrakta som »delar av äganderätten». Enligt en annan uppfattning var servituten »närbesläktade med nyttjanderätterna». I högsta domstolen påtalades också bristen på en regel som tog sikte på värderelationen mellan nytta och skada. Detta ledde dock inte till någon åtgärd.

Den år 1875 genomförda inskrivningsreformen inskränktes i fråga om servitut i stort sett till den beskrivning av rättigheten som togs upp i 55 § IF. En något fullständigare reglering av institutet kom till stånd först i och med tillkomsten av den nu gällande lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 25) om servitut (ServL). Denna bygger på ett av lagberedningen år 1905 framlagt förslag i ämnet. I fråga om själva servitutsbegreppet gjordes under förarbetena åtskilliga klarläggande uttalanden. Någon närmare definition av begreppet togs emellertid inte upp i lagtexten. Den beskrivning av rättigheten som 1 § ServL innehåller är — med en viss modernisering i fråga om exemplifieringen av servitutsändamålen — uppbyggd på samma sätt som 55 § IF, vilken ändrades i samband med tillkomsten av ServL. En nyhet var dock att även gruva uttryckligen godtogs som subjekt i ett servitutsförhållande. I fråga om behovet av en närmare definition av servitutsbegreppet yttrade lagberedningen i motiven bl. a.

Att söka genom en dylik binda den naturliga utvecklingen vore lika oklokt som det vore omöjligt att åt densamma giva en fullständighet, vilken uteslöte olika meningar om vad i särskilda fall kan hänföras under begreppet och vad icke. Och med ett angivande allenast av servitutets allmänna kännemärken skulle efter beredningens tanke icke vara förenad någon verklig fördel. Servitutsbegreppet är gammalt i svensk rätt, rättstillämpningen är med detsamma förtrogen, ehuru det aldrig varit lagfäst. Vid sådant förhållande har det synts tillräckligt att, i överensstämmelse med vad som skett vid avfattandet av gällande inteckningsförordning, endast kort beteckna servitutets begrepp och tillika, för att åt uppfattningen giva ett konkret underlag, anföra några viktigare former av servitutsförhållande.

Något ytterligare uttalande i denna fråga gjordes inte i samband med behandlingen av lagberedningens förslag i högsta domstolen och i riksdagen. Ej heller förekom något uttalande i saken från departementschefens sida.

Grunddragen i gällande rätt

Allmänna utgångspunkter i fråga om avtalsservitut. Som framgått av den nyss lämnade redogörelsen för huvuddragen i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning innehåller ServL inte någon definition av begreppet servitut. I lagen (1 §) beskrivs servitut som »besvär och last» som läggs på en fastighet till förmån för en annan fastighet. Härtill fogas en uppräkning av olika servitutsändamål som visserligen inte är uttöm-

mande men likväl innebär en viss begränsning, eftersom andra ändamål än de i lagen särskilt angivna förutsätts vara jämförliga med något av dessa. Saknaden av en legal definition har medfört att den närmare innebörden av servitutsbegreppet f. n. i stor utsträckning vilar på doktrin och praxis.

Det är framför allt två saker som utmärker servitut och skiljer denna rättighet från nyttjanderätt. Den ena är att servitut i princip gäller utan begränsning i fråga om tiden. Något hinder anses dock inte möta mot att avtala om en sådan begränsning. Den andra är att med servitut principiellt avses att i visst hänseende reglera förhållandet mellan två fastigheter, den härskande och den tjänande. Institutets funktion har i motiven till ServL angetts vara att utjämna de olägenheter som kan vara förenade med fastigheternas rättsliga särskiljande. Ett servitut skall enligt motiven komplettera den ena fastighetens användbarhet genom att med fastigheten »på det sätt förbinda en annan, att visserligen dennas individualitet upprätthålles men den dock i viss utsträckning får tjäna den andra.» Från det principiella kravet på fastighet som subjekt och objekt för rättigheten har gjorts vissa undantag. Sålunda kan servitut upplåtas till förmån också för gruva. Detsamma gäller i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt, vilka dessutom kan utgöra objekt för servitut (1 och 9 §§ ServL).

Efter mönster i romersk rätt brukar för servitut uppställas tre klassiska krav vilka i rättslitteraturen för det mesta anges med begagnande av deras latinska namn, nämligen utilitas fundo, vicinitas och perpetua causa. Kravet på *utilitas fundo* innebär att ett servitut skall vara till stadigvarande nytta för den härskande fastigheten som sådan. Härigenom utesluts från servitut främst sådana rättigheter som skulle tillgodose bara ett personligt intresse hos den tillfällige ägaren av den härskande fastigheten. Detta krav, som inte kommit till uttryck i ServL i annan mån än genom uppräkningen av servitutsändamålen i 1 §, har i rättspraxis strängt upprätthållits. Kravet på *vicinitas* innebär att den härskande och den tjänande fastigheten skall ligga i närheten av varandra. Detta krav har emellertid tunnats ut allt mer och kan numera knappast sägas ha någon självständig betydelse utöver vad som följer redan av kravet på utilitas fundo. Ett slående exempel på detta utgör de i ServL (1 §) uttryckligen sanktionerade kraftledningsservituten som ju ofta berör fastigheter på mycket långt avstånd från varandra. Det tredje kravet, *perpetua causa,* innebär att ett servitut skall avse den tjänande fastighetens stadigvarande beskaffenhet. Åtminstone tidigare har under åberopande av kravet på perpetua causa hävdats att ett servitut måste grundas på själva den naturliga beskaffenheten av den tjänande fastigheten. Vilken ståndpunkt gällande rätt intar i denna fråga är något osäkert (jfr NJA 1950 s. 656 och Malmström i SvJT 1955 s. 614). Så mycket torde dock vara klart att tillfälliga anordningar på den tjänande fastigheten inte kan godtas som underlag för servitut. I praktiken har utvecklingen så småningom gått mot att vissa typer av fasta

anläggningar på den tjänande fastigheten ansetts fylla kravet på perpetua causa. Denna utveckling har drivits fram av ett praktiskt-ekonomiskt behov. Detta gäller inte minst i fråga om sådana värmeanläggningar med tillhörande ledningssystem som med fördel kan betjäna fler fastigheter än bara den där anläggningen är belägen. Inskrivningsdomarna lär numera i allmänhet inte tveka att bevilja inskrivning av servitutsupplåtelser som avser att trygga tillgången till nyttigheter från dylika anläggningar (jfr Hillert, Servitut — Förmån och last s. 435).

I visst sammanhang med kravet på perpetua causa står en annan allmänt omfattad grundsats på servitutslärans område — även den hämtad från den romerska rätten. Denna innebär att ett servitut inte får innefatta skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att utföra positiva prestationer (servitus in faciendo consistere nequit). Undantag härifrån medges f. n. bara i de i 2 § ServL angivna fallen. Det är här fråga om underhåll av väg, byggnad eller inrättning som fordras »för servitutets begagnande».

För upplåtelse av servitut krävs enligt gällande rätt inte skriftlig form. Sådan är dock nödvändig som förutsättning för att inskrivning skall kunna ske (55 § IF). Skriftlig upplåtelse är vidare en förutsättning för att servitut som inte är inskrivet skall kunna förbehållas vid exekutiv auktion enligt reglerna i utsökningslagen (UL). Servitut som upplåtits före ikraftträdandet av IF den 1 januari 1876 får inte inskrivas. Sådana servitut åtnjuter emellertid sakrättsligt skydd utan att vara inskrivna.

ServL innehåller inte några bestämmelser om det obligationsrättsliga förhållandet mellan parterna i ett servitutsavtal i vidare mån än att — genom en hänvisning i 3 § ServL till 1 kap. 3—6 §§ NJL — regler ges om skadeståndsskyldighet i vissa fall när den tjänande fastigheten överlåts eller återköps eller frånvinns upplåtaren efter klander eller när ett servitut får vika för en rättighet med bättre prioritet.

En omdiskuterad fråga har varit huruvida ett avtalsservitut kan utan vidare bringas att upphöra genom en överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten. I ett speciellt avseende ges i ServL — efter lagändring år 1937 — regler i detta ämne. Dessa regler som tagits upp i 7a § rör servitut vilka innefattar rätt till skogsfång eller mulbete och inte är begränsade till viss tid. Om ett sådant servitut är av ålder gällande eller tillkommit före ikraftträdandet den 1 januari 1928 av lagen den 18 juni 1926 (nr 326) om delning av jord på landet (JDL) genom avtal i samband med tillkomsten av den fastighet till vars förmån servitutet gäller, är medgivande av denna fastighets ägare att servitutet får helt eller delvis upphöra utan verkan, om inte medgivandet godkänns av domstol. Sådant godkännande kan ske bara i vissa angivna fall (jfr 55 § andra stycket IF). Reglerna om skogsfångs- och mulbetesservitut är av social prägel och avser enligt motiven att förhindra att innehavare av mindre jordbruksfastigheter avstår från servitut till men för fastigheterna. Bort-

sett från dessa specialbestämmelser är spörsmålet om verkan av överenskommelse angående upphörande av servitut inte civilrättsligt reglerat. Vad som skulle kunna föranleda tveksamhet huruvida en obegränsad avtalsfrihet föreligger på detta område är främst den omständigheten att upphörandet av ett servitut kan innebära att den härskande fastigheten sjunker i värde. En överenskommelse om servitutets upphörande kan därför tänkas leda till förfång för innehavare av panträtt i fastigheten. I detta hänseende är av intresse att JDL innehåller vissa bestämmelser (se t. ex. 9 kap. 7 § tredje stycket) till skydd för tredje man. (Spörsmålet har i doktrinen analyserats särskilt av Hedlund i dennes avhandling om rättshandlingsservituten och tvångsservituten, se s. 107.) Sammanfattningsvis torde för gällande rätts del kunna sägas att man principiellt accepterar avtalsfrihet på detta område. I fråga om vissa av ålder gällande servitut och kanske också sådana som tillkommit i samband med bildandet av den härskande fastigheten finns — bortsett från reglerna i 7a § ServL — möjligen utrymme för något undantag från denna principiella uppfattning (jfr Malmström i SvJT 1938 s. 583).

I ServL finns vissa bestämmelser om begränsning av område för servituts utövande (4 § andra stycket), om servituts förflyttning (5 §), om förändring av servitut i fråga om rätt att ta i anspråk vissa skogsprodukter (5a §) samt om servituts avlösning (7 §) och upphörande (7 och 7a §§). Som förutsättning för förflyttning, förändring och avlösning liksom i allmänhet för upphörande av servitut gäller bl. a. att förhållandena skall ha ändrats i jämförelse med det läge som rådde vid upplåtelsen. I händelse av tvist sker prövningen av allmän domstol. Vidare hänvisar ServL *dels* (5 § tredje stycket) till JDLs bestämmelser om förflyttning m. m. av servitut i samband med laga skifte (13 kap. 9 §) och till bestämmelserna om jämkning vid betesreglering av område för servituts utövande i 18 § lagen den 2 juni 1933 (nr 269) om ägofred, *dels* (6 §) till vad som i fastighetsbildningslagstiftningen stadgas om utbrytning av servitut. Sistnämnda hänvisning syftar på vissa bestämmelser i 1 kap. 21 §, 9 kap. 7 § och 20 kap. 3 § JDL samt 6 kap. 12 § lagen den 12 maj 1917 (nr 269) om fastighetsbildning i stad (FBL).

Servitut och servitutsliknande företeelser utanför ServL. Under servitutsbegreppet hänförs inte i svensk rätt sådana inskränkningar i en fastighetsägares rätt att nyttja sin fastighet som grundas omedelbart på bestämmelser i lag, t. ex. inom grannelagsrättens område. Äganderätten anses nämligen omfatta bara de befogenheter som faller inom de av lagen uppdragna gränserna för densamma. Huruvida inskränkningar som grundar sig på myndighets beslut i det enskilda fallet, s. k. tvångsservitut, från rättsteoretisk synpunkt bör hänföras till servitut har varit föremål för delade meningar. Tvångsservitut kan bildas enligt JDL, FBL, vattenlagen (VL),

lagen den 12 maj 1917 (nr 189) om expropriation (ExprL), gruvlagen den 3 juni 1938 (nr 314), ägofredslagen, lagen den 28 juni 1918 (nr 526) om rätt att över annans mark framdraga ledning för vatten till husbehovsförbrukning, lagen den 3 september 1939 (nr 608) om enskilda vägar och lagen den 27 juni 1962 (nr 71 s. 1) innefattande vissa bestämmelser om elektriska anläggningar (ElL). I allmänhet sker sådan servitutsbildning genom en i lag reglerad förrättning.

Beteckningen servitut på de rättigheter som avses i nyssnämnda lagar används i lagtexten bara i JDL, FBL, ExprL och 1902 års ElL. ServL torde i allmänhet heller inte vara direkt tillämplig på servitut som tillskapas enligt dessa lagar. I fråga om själva servitutsbegreppet får man dock räkna med att ServL blir i viss utsträckning normerande. Därutöver är det egentligen bara i fråga om de s. k. jorddelningsservituten som en viss tvekan gjort sig gällande. Dessa servitut är uttryckligen undantagna från bestämmelserna i 3 § ServL om servituts bestånd vid överlåtelse av den tjänande fastigheten m. m. Det har på grund härav i doktrinen gjorts gällande att övriga bestämmelser i ServL e contrario är direkt tillämpliga på jorddelningsservitut oavsett om dessa tillkommit genom förening mellan sakägarna vid förrättning eller omedelbart genom förrättningsmännens beslut (Undén, Svensk sakrätt, II: 2 s. 226). Enligt en annan mening avser nyssnämnda undantag bara sådana jorddelningsservitut som grundar sig på förening eller annan överenskommelse och som därför kan sägas utgöra en speciell form av rättshandlingsservitut. Dessa skulle således i princip f. ö. omfattas av ServL, medan egentliga förrättningsservitut, dvs. sådana som grundar sig omedelbart på förrättningsmännens beslut, skulle falla utanför ServL. (Hedlund, a. a. s. 47; jfr Malmström i SvJT 1938 s. 583.)

En speciell ställning intas av sådana servitut som utan samband med jorddelningsförrättning stiftas genom avtal men vid en senare förrättning läggs till grund för denna och redovisas i förrättningshandlingarna genom att avtalet exempelvis tas in i protokollet. Sådana servitut har i rättspraxis likställts med förrättningsservitut och — i likhet med vad som är allmänt kännetecknande för tvångsservitut — ansetts åtnjuta sakrättsligt skydd utan inskrivning (jfr NJA 1931 s. 307, 1934 s. 612 och 1948 s. 370). Skälet härför torde vara att redovisningen av ett servitut i offentliga förrättningshandlingar bedömts såsom likvärdig med den publicitet vilken kommer till stånd genom inskrivning i fastighetsboken och som utgör grunden för att en rättighet ges sakrättsligt skydd. Denna praxis medför att ett sådant servitut efter förrättningen kommer att bli orubbligt och belasta den tjänande fastigheten med »bästa rätt», dvs. erhålla företräde framför inskrivningar som tidigare hade prioritet före servitutet. Man brukar i sådana fall säga att ett avtalsservitut »upphöjs» till förrättningsservitut.

Det kan i vissa fall uppkomma ganska komplicerade problem vid inbördess konkurrens mellan olika tvångsservitut (se Hedlund, a. a. s. 75). Vidare

kan viss konkurrens tänkas uppkomma mellan avtalsservitut och förrättningsservitut (se NJA 1948 s. 807). En av anledningarna till att sådan konkurrens över huvud taget kan uppkomma torde vara att söka i det förhållandet att av tvångsservituten endast sådana som kommer till stånd genom expropriation blir föremål för anteckning eller annan form av inskrivning i offentligt register. Detta medför att gravationsbevisen inte innehåller några upplysningar om förekomsten av sådana belastningar. För att kunna kontrollera om en fastighet är besvärad av ett tvångsservitut får man gå till andra handlingar, såsom förrättningsakter, vattenböcker m. m., vilket stundom förbises. Enligt föreskrift i 23 § andra stycket ExprL skall emellertid anteckning göras i fastighetsboken om alla former av expropriation utom sådan som angår bara upphävande av s. k. särskild rätt. En dylik anteckning skall därefter redovisas i gravationsbevis.

I fråga om tvångsservituten bör slutligen framhållas att dessa är helt undandragna enskild dispositionsrätt. Ett sådant servitut kan således inte upphävas eller ändras genom överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten. Sådana åtgärder kräver i allmänhet en ny förrättning (se t. ex. 65 § lagen om enskilda vägar).

Huvudprinciperna i lagberedningens förslag

Bestämmelsernas tillämpningsområde. Enligt beredningens mening bör bestämmelserna om servitut i jordabalken avse bara sådana servitut som grundas på upplåtelse. Tvångsservituten kommer alltså att falla helt utanför balken. En uttrycklig bestämmelse härom har tagits upp i 19: 27 i beredningens förslag. Enligt beredningens uppfattning talar övervägande skäl för att även sådana jorddelningsservitut som grundar sig på en förening eller annan överenskommelse mellan sakägarna lämnas utanför tillämpningsområdet för reglerna i balken. Jorddelningsservituten bör regleras med hänsyn till principerna för fastighetsbildningen. Motsvarande ordning sägs redan nu råda i fråga om andra typer av tvångsservitut. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till speciallagstiftningen om servitut i bl. a. VL.

Beredningen framhåller att de i 19 kap. upptagna bestämmelserna inte är omedelbart tillämpliga på servitut som tillskapats genom familjerättsliga fång. Frågan huruvida vissa särskilda bestämmelser i kapitlet skall erhålla analogisk tillämpning på sådana fång anses böra bedömas med hänsyn till de regler som gäller för de familjerättsliga fången.

Servitutsbegreppet. Beredningens förslag innebär inte någon genomgripande omarbetning av det nuvarande servitutsbegreppet utan bara justeringar av detta i syfte att anpassa institutet efter nutida förhållanden. Vad som enligt beredningens mening framför allt påkallar en sådan anpassning

är att servitut, som från början avsåg att tillgodose fastigheternas inbördes behov enbart från jordbrukssynpunkt eller såsom byggnadstomter, under senare tid i stor utsträckning använts för att trygga intressen som är förbundna med att fastigheterna begagnas också för andra ändamål.

Beredningen konstaterar att ServL inte innehåller någon allmän definition av servitutsbegreppet. Någon sådan finns inte heller i beredningens förslag. Med nära anknytning till vad som redan nu gäller har beredningen i 19: 1 första stycket angett vissa huvudsakliga förutsättningar för att ett servitut skall anses föreligga. Rekvisitet utilitas fundo kommer därvid särskilt till uttryck genom bestämningen att det ändamål som servitutet skall avse måste vara av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Till ytterligare klarläggande av servitutets karaktär, närmast med avseende på nämnda rekvisit, har dessutom — liksom i ServL — räknats upp vissa typiska exempel på olika servitutsändamål. Denna uppräkning avses lämna utrymme för en anpassning till utvecklingen men innefattar enligt beredningen också en begränsning av nya servitutsändamål till sådana som kan anses jämställda med de uttryckligen nämnda.

I 19: 1 andra stycket av beredningens förslag upptas en bestämmelse ägnad att fixera de krav som enligt beredningens mening bör inläggas i principen om perpetua causa. Denna bestämmelse innebär att som underlag för servitut godtas — förutom de av naturen själv givna förhållandena — varje slags anläggning som är att anse såsom tillbehör till den tjänande fastigheten och som därtill är ägnad att tas i anspråk för servitut. Detta innebär att den osäkerhet som präglar gällande rätts inställning till spörsmålet om innebörden av kravet på perpetua causa undanröjs.

Formen för servitutsupplåtelser. Beredningen anser det påkallat att generellt fordra skriftlig form för servitutsupplåtelser. En dylik upplåtelse måste, framhåller beredningen, som regel tillmätas väsentlig vikt antingen den betraktas såsom en belastning på den tjänande fastigheten eller såsom en förmån för den härskande. Servitutets betydelse från sistnämnda synpunkt beror inte minst på att det bidrar till att bestämma den härskande fastighetens rättsliga innehåll. Mot denna bakgrund är kravet på skriftlig form för upplåtelsen enligt beredningen väl motiverat. En bestämmelse i detta ämne har beredningen tagit upp i 19: 1 tredje stycket i sitt förslag.

Subjekt och objekt för servitut. Beredningen konstaterar att det f. n. inte är möjligt att anlita servitutsinstitutet för att tillgodose ändamål som är av stadigvarande betydelse för byggnad eller annan anläggning som ej hör till fastighet. Ej sällan har emellertid ett servitut som formellt betraktat upplåtits till förmån för en fastighet tillkommit för att tillfredsställa ett behov som hänför sig inte till själva marken utan till en byggnad eller anläggning på fastigheten. Enligt beredningens uppfattning utgör den omstän-

digheten att en byggnad eller anläggning tillhör annan än ägaren av marken inte något bärande skäl för att utesluta servitutsformen. En utvidgning av servitutsbegreppet till att omfatta upplåtelser till förmån också för lös egendom av nu angivet slag är enligt beredningen påkallad av ett praktiskt behov. En reform i denna riktning skulle inte innebära att man införde det för svensk rätt främmande institutet personalservitut. Rätten till servitutet skulle nämligen följa äganderätten till byggnaden eller anläggningen och alltså vara knuten till egendomen. Beredningen föreslår därför att servitut skall kunna upplåtas till förmån även för byggnad eller annan anläggning på ofri grund. En bestämmelse härom tas upp i 19: 2 i beredningens förslag.

På motsvarande sätt som i fråga om subjekten för servitut föreslår beredningen att byggnad eller annan anläggning på ofri grund skall kunna utgöra objekt för rättigheten (19: 2).

Beredningen anser sig inte böra förorda en sådan utvidgning av servitutsbegreppet att servitut skulle kunna stiftas till förmån för staten eller för en kommun i denna dess egenskap. Om det skulle finnas ändamålsenligt att bereda en kommun såsom sådan möjlighet att stå som härskande i fråga om servitut, exempelvis för fritidsreservat, bör detta enligt beredningen ske genom speciallagstiftning för varje särskilt ändamål.

Begränsningar i rätten att upplåta servitut beroende på befogenheternas art och omfång. Enligt beredningen har kravet på utilitas fundo för svensk rätts del medfört att upplåtelser som avsett tillgodogörande av nyttigheter från den tjänande fastigheten som råvara i industriell verksamhet eller för försäljning inte godkänts som servitut. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till vissa uttalanden i doktrin och rättspraxis (jfr Undén, Svensk sakrätt, II: 2, s. 239). När syftemål av dylikt slag bestämt upplåtelsens inriktning, har — säger beredningen — ansetts att upplåtelsen inte främjar den härskande fastigheten som sådan. De upplåtelser som här främst åsyftas är sådana som avser ett tillgodogörande av själva materian på den tjänande fastigheten, t. ex. grus och sand. Beredningen ansluter sig till uppfattningen att sådana s. k. substansupplåtelser inte bör få ske i form av servitut. I 19: 3 första stycket tas därför upp en uttrycklig bestämmelse i denna fråga. Genom bestämmelsen underkänns som servitut upplåtelser av berg- och jordarter för råvara i industriell verksamhet eller för annat än »husbehov». Bestämmelsen innebär vidare en begränsning av möjligheterna att som servitut upplåta rätt till jakt och fiske. En sådan upplåtelse får enligt förslaget ske bara »för husbehov» eller för tillgodoseende av jakt- eller fiskevård på den härskande fastigheten. Motivet till begränsningen är också i detta fall att upplåtelsen annars skulle komma i strid med kravet på utilitas fundo.

Beredningen tar i detta sammanhang även upp frågan om tillåtligheten

av servitut som avser rätt till skogsfång och bete. Sådana servitut får f. n. inte bildas som s. k. jorddelningsservitut. Ett av skälen härför är de olägenheter från skogsvårdssynpunkt som anses förenade med dessa servitut. Enligt beredningen bör de synpunkter som anförts mot tillkomsten av skogsservitut vid fastighetsbildning föranleda att sådana servitut ej heller får komma till stånd genom privata upplåtelser. Frågan huruvida en fastighet erhållit önskvärd tillgång till skog tilldrar sig numera en allt mer central uppmärksamhet vid fastighetsbildningen. Att den noggranna prövning av denna fråga som myndigheterna har att verkställa skulle kunna åsidosättas genom att skogstilldelningen i efterhand de facto ändrades medelst avtalsservitut är enligt beredningen direkt otillfredsställande. I 19: 3 andra stycket tas därför upp ett uttryckligt förbud mot skogsfångsservitut. I fråga om betesservitut — vilka ofta avser rätt till mulbete just i skog — kan sådana f. n. komma till stånd genom förrättning enligt vissa bestämmelser i ägofredslagen. I detta hänseende föreslår beredningen inte någon ändring. I nyssnämnda lagrum införs emellertid ett förbud mot att skapa betesservitut genom avtal.

Servitutets ställning inom vissa planområden. I 19: 4 tar beredningen upp vissa bestämmelser som avser att förhindra de olägenheter som kan vara förenade med servitutsupplåtelser inom områden där stadsplan eller byggnadsplan genomförts. I motiven till dessa bestämmelser anför beredningen bl. a.

Vid exploatering av område för tätbebyggelse har tidigare varit vanligt att fastigheternas gemensamma intressen tryggats genom ömsesidiga servitut. När sedan stadsmässig bebyggelse skolat ordnas, har ofta visat sig att dessa servitut utgjort hinder för genomförande av den bebyggelse som vid planering funnits lämplig, och svårigheter ha förelegat att på ett någorlunda enkelt sätt få de gamla servituten ur världen. Härtill har bidragit att de härskande fastigheternas antal mestadels varit mycket stort, ibland omfattande samtliga övriga fastigheter i samhället.

Berörda olägenheter ha bl. a. påtalats inom riksdagen, som i anledning därav i skrivelse (rskr 1940: 269) framställt önskemål om utredning av förhållandet mellan å ena sidan rätten till servitutsupplåtelser och å andra sidan stadsplanelagstiftningens bestämmelser; dessa vila numera på förutsättningen, att all tätbebyggelseexploatering skall föregås av detaljplans upprättande.

I förevarande paragraf har beredningen upptagit regler till förhindrande av att framdeles skola uppkomma konflikter av här omförmäld art. Reglerna innebära att i fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, servitut icke skall kunna upplåtas för ändamål, som omfattas av planen; ej heller skall fastigheten kunna vara härskande för dylikt servitut. Förslagets bestämmelser avse allenast servitut, som i och med planens genomförande erhålla en ekvivalent genom planen. Huruvida ett redan upplåtet servitut, som icke sålunda avser ändamål vilket innefattas i planen, skall kunna bibehållas, besvaras icke genom förevarande bestämmelser utan får, i den mån det anses erforderligt, bero av byggnads-

lagstiftningen. Uppenbart avser förslaget icke att förhindra upplåtelse av servitut, där planen själv förutsätter att det ifrågavarande ändamålet kan tillgodoses genom servitutsupplåtelse, t. ex. anordnande av gemensam förgård eller bilparkeringsplats för två eller flera fastigheter. Med genomförande avses ej planens totala förverkligande utan dess genomförande såvitt angår det ändamål varom i servitutssammanhanget är fråga eller alltså dess successiva effektuerande i det aktuella sammanhanget.

Har servitut upplåtits innan planen genomförts, är väl servitutet tillkommet i laga ordning men förlorar dock enligt andra punkten sin giltighet med planens genomförande. Denna verkan är enligt förslaget en med själva servitutsrätten redan från dess tillkomst förbunden legal inskränkning och motiveras av det allmänna ändamål som planen avser att tillgodose. Någon ersättning i anledning av att servitut på så sätt går förlorat bör alltså icke ifrågakomma. Ifrågavarande ogiltighetsverkan är avsedd att inträda automatiskt och skall följaktligen ej förutsätta förklaring därom av domstol.

Beträffande servitut som upplåtits före nya JBs ikraftträdande har en motsvarande reglering inrymts bland övergångsbestämmelserna.

Vederlag för servitut. Såsom tidigare berörts tar beredningen i sitt förslag upp vissa bestämmelser om vederlag för servitut. Dessa återfinns i bl. a. 19: 5, 9, 12, 13, 14, 17 och 21. Den föreslagna regleringen, som helt saknar motsvarighet i gällande lagstiftning, ligger både på det sakrättsliga och det obligationsrättsliga planet. I förstnämnda hänseende har frågan behandlats i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk (remissprotokollet s. 36). Därvid förordades att i balken inte skulle tas upp en sakrättslig reglering av servitutsvederlaget. I obligationsrättsligt hänseende innebär beredningens förslag bl. a. en precisering av rätten att häva ett servitutsavtal vid dröjsmål med erläggande av vederlaget samt en reglering av frågan om fördelningen av vederlaget vid delning av den härskande resp. tjänande fastigheten.

Ändring och upphörande av servitut, m. m. Beredningen tar i 19: 18—22 upp regler angående upphörande, avlösning och förflyttning av servitut, vilka i stort sett stämmer överens med motsvarande regler i ServL (i denna saknas dock motsvarighet till 19: 21). Regleringen av dessa frågor har dock kunnat förenklas med hänsyn till att skogsfångs- och betesservitut enligt beredningens förslag inte skall få upplåtas i fortsättningen. I förslaget saknas därför motsvarigheter till de i ServL i 4 § andra stycket, 5 § andra stycket, 5 a § och 7 a § upptagna bestämmelserna om sådana servitut. Som förutsättning för berörda ändringsåtgärder krävs enligt förslaget — i överensstämmelse med gällande rätt — i allmänhet att förhållandena ändrats i jämförelse med det läge som rådde när upplåtelsen skedde. Prövningen av förutsättningarna för vidtagande av åtgärderna läggs enligt förslaget på ägodelningsrätt (19: 25) i stället för på allmän domstol.

I fråga om möjligheterna att genom frivillig överenskommelse bringa

ett servitut att upphöra ansluter sig beredningen till vad den anser vara gällande rätt. Utan att detta behöver stödjas på en uttrycklig bestämmelse skall därför också i fortsättningen en överenskommelse mellan berörda parter om upphörande av servitut i princip ha rättsverkan. Undantag härifrån anser beredningen dock böra göras i fråga om sådana skogsfångs- och mulbetesservitut som upplåtits enligt äldre lag. I denna fråga hänvisas till förslaget till promulgationslag (43 §).

Jordabalksutredningens förslag

Jordabalksutredningens förslag skiljer sig från lagberedningens bara i en detalj, nämligen i fråga om rätten att upplåta betesservitut. Skiljaktigheten har sin grund i vissa uttalanden under remissbehandlingen av lagberedningens förslag. I 19: 3 andra stycket i beredningens förslag föreslås förbud mot all upplåtelse av betesservitut i den mån sådan upplåtelse inte sker enligt ägofredslagen. Detta förbud har i utredningens förslag (16: 3 andra stycket) mjukats upp såvitt avser renbete.

Regleringen av vissa servitutsfrågor i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning (SOU 1963:68)

Allmänna utgångspunkter. Kommittén ägnar ett betydande intresse åt servitutsfrågorna och sambandet mellan dessa och fastighetsbildningen. Kommitténs förslag vilar på den uppfattningen att de åtgärder i form av bildande, ändring och upphävande av servitut som behandlas i lagförslaget är att helt jämställa med sådana ändringar av fastighetsindelningen vilka utgör fastighetsbildning i egentlig mening. I konsekvens härmed inryms också åtgärd, varigenom servitut bildas, ändras eller upphävs, i den legaldefinition på fastighetsbildning som tas upp i 1 kap. 1 § första stycket i kommitténs förslag. Sådana servitutsåtgärder ingår i den särskilda form av fastighetsbildning som kommittén benämner fastighetsreglering. Allmänna bestämmelser om fastighetsreglering återfinns i 5 kap. i kommitteförslaget (jfr 5 kap. 1 § andra stycket i förslaget). En mera detaljerad reglering av frågor angående bildande, ändring eller upphävande av servitut tas upp i 7 kap. vilket behandlar uteslutande sådana frågor. I 14 kap. som innehåller en reglering av vad kommittén kallar fastighetsbestämning ges slutligen bestämmelser om fastställandet av beståndet och omfånget av vissa servitut.

Kommitteförslaget innebär att utrymmet för förrättningsåtgärder av olika slag med avseende på servitut ökas väsentligt i förhållande till gällande rätt. Sålunda skall servitut som behövs för komplettering av en fastighet kunna bildas efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning även utan samband med att själva fastighetsindelningen ändras. Enligt kommittén har

ett starkt behov framträtt att kunna företa sådana fristående regleringsåtgärder. En förutsättning för bildande av förrättningsservitut är dock att åtgärden är av synnerlig vikt för att fastigheten i fråga skall erhålla en ändamålsenlig användning (7 kap. 1 §). Också i andra avseenden vidgas möjligheterna att åstadkomma fastighetsbildningsservitut. Någon motsvarighet till JDLs (10 kap. 9 §) särskilda uppräkning av olika servitutsändamål tas sålunda inte upp i kommittéförslaget. Det förutsätts i stället att det allmänna servitutsbegreppet i princip skall vara normerande också vid fastighetsbildning. Skogsfångsservitut skall enligt förslaget inte få nybildas men däremot — i motsats till lagberedningens förslag — betesservitut (7 kap. 2 § första stycket). I förhållande till lagberedningens förslag föreligger en skillnad också såtillvida som servitut som innefattar rätt att dra fram elektrisk starkströmsledning inte får bildas enligt kommittéförslaget (7 kap. 2 § första stycket).

Lika betydelsefullt som det kan vara för åstadkommande av ett rationellt fastighetsbestånd att lagstiftningen i vissa fall medger tillskapande av servitutsrättigheter som gäller med bästa rätt, lika angeläget är det enligt kommittén att rättsordningen tillåter ändring eller upphävande av bestående servitut som kommit att hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen eller som inte längre är behövliga. Möjligheterna att företa dylika åtgärder är enligt kommitténs uppfattning f. n. otillräckliga. I vissa avseenden råder dessutom oklarhet om de meddelade bestämmelsernas räckvidd. Kommittén anför — efter att ha redovisat de möjligheter som står till buds enligt gällande rätt — bl. a.

För kommittén står det klart att för framtiden erfordras en mera fullständig och enhetlig reglering av möjligheterna att ingripa mot bestående servitutsförhållanden, när dessa hindra en önskvärd markanvändning eller icke vidare fylla någon nyttig funktion. Först och främst kan härvidlag konstateras att ändring och upphävande av servitut måste kunna komma till stånd i stort sett i samma omfattning som gäller beträffande möjligheterna att företaga ändringar i själva fastighetsindelningen. Servitutsrätt bör i varje fall icke såsom för närvarande åtnjuta större mått av orubblighet än äganderätt till fast egendom. Vidare torde i princip samma slags åtgärder, såsom flyttning och begränsning samt upphävande med eller utan markvederlag, böra ifrågakomma oavsett om servituten tillkommit enbart genom enskilda rättshandlingar eller efter viss officialprövning. Vad beträffar ordningen för åtgärdernas genomförande skulle det däremot kunna ligga nära till hands att upprätthålla en skillnad mellan olika servitut allt efter deras tillkomstsätt. I fråga om upplåtelseservituten skulle därvid, i huvudsaklig överensstämmelse med servitutslagens regler och med vad lagberedningen förslagit, kunna gälla att ändring eller upphävande mot bestridande av ägaren till den härskande fastigheten skulle beslutas efter prövning vid allmän domstol, medan behandlingen av motsvarande åtgärder rörande övriga servitut skulle kunna förläggas till fastighetsbildningsförrättning.

En fullt genomförd uppdelning mellan olika myndigheter enligt vad nu antytts av servitutsfrågornas handläggning är emellertid enligt kommitténs mening inte tänkbar. Möjlighet måste finnas att åtminstone i viss utsträckning vid fastighetsbildningsförrättning disponera även över upplåtelseservitut. Fråga om upphävande av dylika servitut i fall, där markvederlag till ägaren av den härskande fastigheten kan ifrågakomma, måste sålunda alltid behandlas som ett fastighetsbildningsspörsmål och prövas i den för handläggning av sådana frågor stadgade ordningen. Kommittén anför vidare.

På samma sätt förhåller det sig beträffande en annan grupp av servitutsåtgärder, som bliva aktuella i stor omfattning, nämligen åtgärder vilka äro betingade av ändringar i fastighetsindelningen. Vid överföring av servitutsbelastad mark kommer det exempelvis ofta att visa sig nödvändigt för överföringens genomförande att servitutet flyttas eller begränsas eller kanske till och med att det upphäves. Prövningen av sådana servitutsfrågor måste då oberoende av sättet för servitutets tillkomst kunna ske i sammanhang med fastighetsindelningsfrågans behandling. Då fastighetsreglering äger rum i syfte att inom ett område åstadkomma så ändamålsenliga fastighetsförhållanden som omständigheterna medgiva, synes det vidare böra anförtros åt förrättningsmännen att besluta om åtgärder beträffande bestående servitut, också om dessa rättigheter grunda sig på avtal och åtgärdernas genomförande ej utgöra en nödvändig förutsättning för att regleringen i övrigt skall komma till utförande.

Över huvud taget är det enligt kommitténs mening naturligt och riktigt att, när fastighetsindelningen är föremål för omreglering, servitutsförhållandena samtidigt underkastas de ändringar som är påkallade för åstadkommande av en ändamålsenlig markanvändning.

På grund av det anförda finner kommittén det ofrånkomligt att i den nya fastighetsbildningslagen ta upp bestämmelser som möjliggör att en fullständig reglering av bestående servitutsförhållanden äger rum vid fastighetsbildningsförrättning. En sådan reglering bör tillåta såväl flyttning, begränsning och annan ändring av område för utövning av servitutsrätt som upphävande med eller utan markvederlag av sådan rättighet. Ytterligare typer av åtgärder beträffande bestående servitut synes däremot inte vara påkallade.

Vidare anför kommittén.

De servitutsåtgärder som enligt det sagda skola regleras i fastighetsbildningslagen böra, om de avse förrättningsservitut eller i varje fall servitut tillkomna vid fastighetsbildning, kunna ske icke blott i samband med vidtagande av ändringar i fastighetsindelningen utan även helt fristående. I fråga om upplåtelseservitut är det ej i och för sig påkallat att bestämmelserna medgiva en fristående reglering, utan för dessa rättigheters vidkommande är det väl tänkbart att man låter sådana åtgärder som ej äro betingade av eller kunna giva anledning till ändringar i fastighetsindelningen företagas annorledes än efter prövning vid fastighetsbildningsförrättning. Det alternativ som här erbjuder sig är den i servitutslagen stad-

gade domstolsprövningen. Då emellertid en sådan lösning uppenbarligen bör undvikas som skulle medföra att likartade frågor beträffande samma slags servitut i vissa fall prövas vid allmän domstol och i andra fall vid förrättning, har kommittén ej ansett sig kunna förorda detta alternativ utan funnit övervägande skäl tala för att upplåtelseservituten i förevarande hänseende behandlas på samma sätt som fastighetsbildningsservituten (jfr yttrande inom lagrådet vid behandlingen av det till lagrådet år 1920 remitterade förslaget till jorddelningslag, NJA II 1926 s. 796). En bidragande orsak till kommitténs ställningstagande har varit, att ett regelrätt domstolsförfarande oftast torde bliva mera omständligt och kostsamt än en förrättningshandläggning. Denna senare handläggningsform, som redan enligt gällande rätt ansetts fullt betryggande och lämplig för vissa fall, torde därför med fördel kunna tillämpas även i övriga situationer, särskilt som vissa förenklingar möjliggöras genom kommittéförslaget. Fastighetsbildningslagens regler om åtgärder för åstadkommande av ändring och upphävande av bestående servitut böra alltså fullt ut göras tillämpliga på upplåtelseservituten, och motsvarande bestämmelser i servitutslagen böra följaktligen upphävas. Det bör måhända påpekas att kommittén med det sagda ej avsett att upphäva den avtalsfrihet som för närvarande råder på ifrågavarande område beträffande en stor del av upplåtelseservituten.

Särskilda regler om ändring och upphävande av servitut. De bestämmelser som reglerar ändring och upphävande av servitut är i kommitténs förslag upptagna huvudsakligen i 7 kap. 3 och 4 §§. Till dessa bestämmelser ansluter sig sedan vissa specialregler.

Enligt 7 kap. 3 § får servitut ändras, om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen eller om väsentlig fördel därigenom kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten. Sådan ändring av servitut kan innefatta begränsning, flyttning eller annan ändring av området för servitutets utövning på den tjänande fastigheten. I samband med ändringen kan dessutom meddelas nya eller ändrade föreskrifter i fråga om utövningen av servitutet.

I 7 kap. 4 § föreskrivs att ett servitut får upphävas, om den härskande fastigheten inte längre har behov av servitutet. Detsamma gäller, om servitutet under avsevärd tid inte utövats och omständigheterna också i övrigt är sådana att det måste anses övergivet. Vidare får upphävande ske, om till följd av ändrade förhållanden nyttan av ett servitut är ringa i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Slutligen kan ett servitut upphävas, om det hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan och denna olägenhet inte kan undanröjas genom sådan ändring av servitutet som regleras i 7 kap. 3 § i förslaget. Upphävande kan enligt förslaget begränsas till att avse viss i servitutet

ingående befogenhet, om detta är möjligt utan att servitutet i övrigt därigenom äventyras.

Förutom att de av kommittén sålunda föreslagna reglerna har betydligt större räckvidd än motsvarande regler i ServL och i lagberedningens förslag är det särskilt i ett avseende som kommittéförslaget principiellt skiljer sig från gällande rätt och beredningens förslag. Enligt kommittéförslaget krävs sålunda inte — bortsett från det fallet att nyttan av ett servitut är ringa i jämförelse med belastningen — ändrade förhållanden för att ändring eller upphävande skall få komma till stånd (jfr 19: 18—20 i lagberedningens förslag). I fråga om de i 7 kap. 3 § i kommittéförslaget upptagna ändringsreglerna anför kommittén i motiven härom bl. a.

Såsom villkor för att ändringsåtgärd enligt vad här ovan sagts skall få vidtagas har i paragrafen först och främst angivits, att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan undanröjas genom ändringen. Möjligheten till ingripande i detta fall har föranletts av att servitutet måste anses allvarligt skada det allmänna intresset av att marken kommer till lämplig användning. Något krav på att missförhållandet uppkommit till följd av ändrade förhållanden kan uppenbarligen ej uppställas. Ej heller kan krävas, att servitutsändringen icke får lända den härskande fastigheten till mera väsentlig olägenhet. De med åtgärden förbundna olägenheterna lämnas likväl ej obeaktade; enligt de allmänna bestämmelserna i 5 kap. kommer tillbörlig hänsyn alltid att tagas till dem.

Beträffande det fallet att väsentlig fördel kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten anför kommittén.

Med hänsyn till önskvärdheten från allmän synpunkt att förutsättningar vinnas för en bättre markanvändning har det ansetts lämpligt att i detta fall, då en väsentlig fördel står att erhålla, tillåta en servitutsändring även om ändringen någon gång skulle komma att grundas på förhållande som förelegat redan vid servitutets instiftande. En förutsättning för detta ställningstagande har varit att åtgärden icke medför olägenhet av betydelse för någon av de berörda fastigheterna.

I fråga om det i 7 kap. 4 § i kommittéförslaget angivna fallet att upphävande får ske, om den härskande fastigheten inte längre har behov av ett servitut, anför kommittén bl. a.

I regel måste antagas att servitutet från början fyllt en viss nyttig funktion för den härskande fastigheten. Om fastighetens behov av servitutet därefter upphört, måste detta bero på att förhållandena i något avseende ändrats. Emellertid kan ej uteslutas att servitut någon gång tillkommit utan tillräckligt ingående överväganden och att det icke ens från början varit till påtaglig nytta för den härskande fastigheten. Detta torde särskilt gälla beträffande upplåtelseservitut. Med hänsyn till den kännbara belastning en servitutsrättighet i sådant fall likväl kan innebära för den tjänande fastigheten är det önskvärt att rättigheten kan upphävas.

Beträffande övriga i 7 kap. 4 § angivna fall hänvisar kommittén i fråga om spörsmålet om betydelsen av ändrade förhållanden i huvudsak till vad som anförts i samband med 3 §.

Ersättningsfrågan. Frågan om ersättning med anledning av de ingripanden som enligt nyss berörda bestämmelser i kommitténs förslag skall kunna ske mot bestående servitut regleras i 5 kap. vilket kapitel som tidigare nämnts innehåller allmänna bestämmelser om fastighetsreglering. Huvudprincipen är fastslagen i 5 kap. 10 § första stycket. Där föreskrivs bl. a. att värdeförändring som föranleds av att fastighetsreglering innefattar servitutsåtgärd skall utjämnas genom ersättning i pengar. När det gäller ändring av servitut anser kommittén att frågan om ersättning får förhållandevis ringa betydelse med hänsyn till den föreslagna utformningen av ändringsinstitutet. Frågan bör enligt kommittén lösas efter samma principer som i övrigt gäller för den ekonomiska uppgörelsen mellan sakägarna vid fastighetsreglering (jfr kommitténs utförliga resonemang om den ekonomiska mekanismen vid fastighetsreglering i SOU 1963: 68 s. 321). Vad angår upphävande av servitut framhåller kommittén att det ej är avsett att ägaren av den härskande fastigheten skall få vederlag i mark Kommittén anför vidare.

I de situationer som här avses har servitutet varit onyttigt eller av mindre betydelse för fastigheten eller också äro förhållandena sådana att det behov av komplettering som kan uppkomma för fastigheten genom servitutets bortfall vanligen icke kan tillgodoses genom att den tjänande fastigheten avstår mark. Där det till äventyrs skulle vara möjligt att låta sistnämnda fastighet tillhandahålla vederlag in natura, bör en marköverföring enligt allmänna regler kunna äga rum. Den härskande fastighetens ägare blir däremot genom servitutsåtgärden berättigad till penningersättning enligt vad stadgas i 5 kap. 10 § första stycket, såvida icke servitutet varit av sådan beskaffenhet att åtgärden kan anses icke giva upphov till några egentliga värdeförändringar. Undantagsvis kan ersättning i stället tillkomma den tjänande fastighetens ägare, nämligen om periodiska avgifter skolat erläggas till honom så länge servitutet består och dessa representera ett högre värde än själva servitutet.

Vid bestämmandet av ersättning för åtgärd varigenom servitut upphäves föreligger ett vinstfördelningsproblem på samma sätt som vid bildande av servitut och andra fastighetsreglerande åtgärder. Detta sammanhänger med att också vid upphävandet servitutets värde, bestämt jämväl med hänsyn till eventuell med servitutet förbunden avgiftsskyldighet, endast sällan torde vara detsamma för de båda berörda fastigheterna. I dessa fall överstiger det negativa värdet i regel det positiva. Uppenbart är vidare att bindande anvisningar om hur valet av värdenivå här bör göras icke kunna eller böra lämnas. De resonemang som förts i samband med behandlingen av de centrala vinstfördelningsproblemen torde även här kunna tjäna till ledning. Då fråga är om ett fristående upphävande av servitutsrätt kan det ock finnas anledning att taga viss hänsyn till expropriationslagens bestämmelser om ersättning i motsvarande fall vid rättighetsexpropriation. Enligt dessa bestämmelser erhåller icke rättighetshavaren någon del av vinsten.

Rätt att påkalla förrättning. Kommitténs förslag innebär att möjligheterna att få till stånd fastighetsbildningsförrättning blir betydligt större än enligt gällande rätt. Särskilt kan noteras att exempelvis byggnadsnämnd blir behörig att begära fastighetsreglering inom område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid (5 kap. 3 § första stycket). Under vissa förutsättningar kan också överlantmätare självmant förordna om sådan åtgärd (5 kap. 3 § andra stycket). I fråga om bildande, ändring eller upphävande av servitut finns dessutom en speciell regel som innebär att sådan åtgärd får vidtas utan särskild ansökan, om åtgärden är av betydelse för annan fastighetsregleringsåtgärd och företas i samband med denna (7 kap. 12 § första stycket).

Remissyttrandena över lagberedningens och jordabalksutredningens förslag

Allmänna synpunkter. Frågan om en närmare bestämning av servitutsbegreppet tas upp av *lantmäteristyrelsen* som anser det angeläget att servitutsbildandet — särskilt som det ökar i omfattning — i alla dess olika tillkomstformer hålls inom ramen för ett väl sammanhållet och i möjligaste mån klart avgränsat servitutsbegrepp. Frågan härom är enligt styrelsens uppfattning av så grundläggande betydelse och av så allmängiltig natur att goda skäl talar för att den blir på ett bindande sätt reglerad i jordabalken. Dessutom behövs en allmängiltig reglering av de mera principiella rättsförhållandena mellan härskande och tjänande fastighet, oberoende av servitutets tillkomstsätt. Styrelsen utgår från att servitutsreglerna i jordabalken — trots att de avser bara privatservitut — kommer att i väsentliga avseenden bli vägledande också för officialrättigheter av likartad beskaffenhet. Inte minst blir detta enligt styrelsen fallet med bestämmelserna om servitutsbegreppets avgränsning. Regleringen därav tilldrar sig därför stort intresse. Styrelsen konstaterar att lagberedningens förslag emellertid lika litet som ServL 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 utryck för de väsentliga drag hos servitutsinstitutet som dels brukar betecknas med kravet på jordägande rättens frihet, dels innebär att nyttan för den härskande fastigheten skall överstiga belastningen på den tjänande eller — vilket torde vara samma sak — att servitutsbildandet skall innebära en ökning av det sammanlagda värdet av de berörda fastigheterna. De i 19:1 i lagberedningens förslag angivna allmänna förutsättningarna för servitutsbildande kompletteras, konstaterar styrelsen, med bestämmelserna i 19:3 första stycket i förslaget. Dessa bestämmelser är rätt detaljerade och kan lätt bli föråldrade. Det torde t. ex. kunna sättas i fråga huruvida inte bestämmelserna i sistnämnda

lagrum om jakt för »husbehov» redan nu är otidsenliga. Styrelsen anser att 19: 1 i lagberedningens förslag bör kompletteras med en mera allmänt hållen regel som tillgodoser de synpunkter styrelsen anfört i fråga om innebörden av servitutsbegreppet. Vissa fördelar skulle därvid stå att vinna med att redan i inledningsparagrafen ange fastigheter och inte fast egendom som subjekt och objekt i ett servitutsförhållande. Detta uttryck används i det följande i kapitlet och har enligt styrelsen sitt berättigande också i 1 §. Det bör vara fastigheten såsom enhet vilken är föremål för bedömande vid övervägandet av huruvida en viss rättighet kan godtas som servitut. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* anser att en översyn av servitutsändamålen bör göras. De i lagberedningens förslag uppräknade ändamålen är enligt nämnden ålderdomliga. *Kommunal-tekniska föreningen,* som anser att det ligger närmast till hands att all servitutsbildning sker i samband med förrättning, finner övervägande skäl tala för att tiden nu är mogen för ett införande av facere- (prestations-) servitut i svensk rätt. Åtskilliga förhållanden som har samband med den moderna stadsbyggnadstekniken kan enligt föreningen med fördel regleras genom sådana servitut, t. ex. tillhandahållande och skötsel av bilplatser och lekutrymmen.

Formen för servitutsupplåtelse har inte behandlats i mer än ett remissyttrande, nämligen från *häradshövdingeföreningen.* Föreningen anser att även muntliga servitutsupplåtelser bör godtas.

Flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt* och *lantmäteristyrelsen,* pekar på behovet av en samordning av lagberedningens och fastighetsbildningskommitténs förslag till regler om servitut. Detta gäller särskilt i fråga om ändring och upphävande av servitut. Enligt hovrättens mening har kommittén förebragt övertygande skäl för sitt förslag om en enhetlig behandling av dessa frågor. Hovrätten anser därför att bl. a. de i 19: 17—22 i lagberedningens förslag upptagna bestämmelserna kan lämnas utanför jordbalken.

Frågan om skogsfångs- och betesservitut. *Lantmäteristyrelsen* konstaterar att lagberedningen som motiv för det föreslagna förbudet mot skogsfångs- och betesservitut anfört bl. a. att frågan om lämplig skogstilldelning för en fastighet skall beaktas vid fastighetsbildningen. Detta berör enligt styrelsen en principiellt mycket betydelsefull fråga med vida aspekter. Fastighetsbildningsorganen har nämligen, betonar styrelsen, att verkställa en noggrann prövning av alla omständigheter som är av betydelse från jord- och planpolitisk synpunkt. Frågan om skogstilldelningen intar därvid inte någon särställning. Lagberedningens motiv för att förbjuda att skogsfångsservitut stiftas genom avtal borde därför ha kunnat åberopas för ett förslag att servitut över huvud inte — eller i mycket begränsad utsträckning — skulle få stiftas genom avtal. Frånsett denna principiella problemställning torde det emellertid förhålla sig så, fortsätter styrelsen, att skogs-

fångsservituten inte är godtagbara i ett modernt skogsbruk. Dessutom har denna typ av servitut numera i allmänhet ett betydligt högre negativt än positivt värde. De synes därmed ha kommit att falla utanför ramen för servitutsbegreppet. Enligt styrelsens mening är det därför i och för sig välbetänkt att se till att nya sådana rättigheter inte bildas. Med hänsyn till att dessa rättigheter, enligt vad nyss sagts, ändå torde falla utanför ramen för servitutsbegreppet ifrågasätter styrelsen, om det inte skulle vara tillräckligt med ett uttalande härom i motiven.

I fråga om de med skogsfångsservituten närbesläktade betesservituten påpekar *kammarkollegiet* i sitt yttrande över lagberedningens förslag att det enligt direktiven för 1960 års renbetesmarksutredning bör undersökas bl. a. om det är möjligt att mot ersättning i pengar få servitutsrätt till renskötsel på sådana kronan inte tillhöriga marker där rennäring f. n. inte får utövas. Kollegiet upplyser att förhandlingar med anledning därav påbörjats om viss upplåtelse av renbetesservitut i Jämtland. Den nya jordabalken bör enligt kollegiets mening så mycket mindre lägga hinder i vägen för tillskapande av dylika servitut som de olägenheter från skogsvårdssynpunkt vilka motiverar ett principiellt avvisande av de konventionella betesservituren knappast torde göra sig gällande i lika hög grad i fråga om renbete. *Lantmäteristyrelsen* påpekar i sitt yttrande över jordabalksutredningens förslag att det enligt fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning ges möjlighet att tillskapa betesservitut genom förrättning. Styrelsen har emellertid inte något att erinra mot det av lagberedningen föreslagna förbudet mot att genom avtal stifta sådana servitut. Den av jordabalksutredningen förordade möjligheten att avtalsvis upplåta renbetesservitut sägs stå i överensstämmelse med vad styrelsen tidigare föreslagit i denna fråga. Styrelsen framhåller att därmed avsetts att tillgodose ett till styrelsen framfört önskemål att till förmån för vissa kronofastigheter, upplåtna för bl. a. renbete, skulle kunna upplåtas betesservitut i grannfastigheterna för att skapa lämpligare gränser för betesområden. Sedan renskötsel numera på försök bedrivs även inom andra delar av landet än nordligaste Norrland, synes det enligt styrelsens uppfattning — om försöket fullföljs med framgång — saknas anledning att behandla renbete på annat sätt än vanligt nötkreatursbete.

Servitutets ställning inom vissa planområden. Den av lagberedningen i 19: 4 föreslagna regleringen av servitutets ställning inom område där stadsplan eller byggnadsplan genomförts utsätts för en tämligen hård kritik av flera remissinstanser, däribland *Svea hovrätt, lantmäteristyrelsen, kommunal-tekniska föreningen* och *Svenska stadsförbundet*. Kritiken riktar sig dock inte mot själva syftet med de föreslagna bestämmelserna. Tvärtom vitsordas i allmänhet att det länge framstått som angeläget att förhindra konflikter mellan det privata servitutsbildandet och den offentligrättsliga tätbebyggelseregleringen. Remisskritiken tar i stället sikte på den utformning bestäm-

melserna fått i lagberedningens förslag. Bestämmelserna påstås sålunda vara oklara till innebörden, och det anses föreligga påtagliga risker för tolkningstvister. Kritiken riktar sig i detta hänseende också mot motiven som enligt hovrättens mening fått en så knapphändig utformning att de lämnar föga ledning när det gäller att bestämma den föreslagna regleringens närmare innebörd. Hovrätten vänder sig särskilt mot lagberedningens uttalande i motiven att förslagets bestämmelser bara avser servitut som erhåller en »ekvivalent» i och med planens genomförande och anför bl. a.

Att ett servitut erhåller en ekvivalent betyder och lär enligt vedertaget språkbruk icke kunna betyda något annat än att servitutet blir ersatt av en annan nyttighet som har samma eller lika värde för den härskande fastigheten. Denna nyttighet skall, förutsättes i motiven, tillföras fastigheten genom att en detaljplan förverkligas såvitt angår servitutsändamålet.

Det må emellertid genast påpekas att den i motiven omnämnda ekvivalenten, vilken alltså skulle träda i servitutets ställe och utgöra full ersättning för detta, icke kommer till synes i lagtexten. Här hänvisas helt allmänt till de av planen omfattade ändamålen; för stadgandets tillämpning är enligt lagrummet tillfyllest att planen omfattar just det ändamål som servitutet avser. Att lagtext och motiv icke är väl förenliga må belysas av några exempel.

Gäller det ett vägservitut kan väl i allmänhet utan svårighet konstateras huruvida den berörda fastigheten fått sin vägfråga löst, då en detaljplan genomförts, och att sålunda servitutet därmed eventuellt blivit ogiltigt. Här kan ändamål för servitut och plan sägas sammanfalla, och servitutsvägen har blivit ersatt av den enligt planen framdragna gatan eller vägen. Annorlunda förhåller det sig med servitut som stiftats i syfte att ernå en viss bebyggelsestruktur — servitut av en typ som icke är ovanlig i villakvarter. Detaljplanerna innehåller regelmässigt bestämmelser om vilka delar av kvarteren som får bebyggas, om högsta tillåtna hushöjder eller om antal våningar m. m. Också här kan väl visserligen sägas att planen omfattar ändamål som avses med servitutet, och såtillvida tycks situationen stämma med vad lagrummet åsyftar. Men finnes det i dessa fall någonsin möjlighet att tala om att servitutet får en ekvivalent genom planen? Och vari skulle denna ekvivalent i så fall bestå? Det kan ju icke gärna vara höghuset som skymmer sjöutsikten, vilket menas vara den utlovade ersättningen för servitutet till skydd mot höghusbebyggelse. Icke heller kan väl meningen vara att förlusten av sjöutsikten tillfullo uppväges av tillfredsställelsen att bo i ett område som blivit föremål för samhällets planeringsåtgärder i fråga om hushöjder.

Skall de diskuterade motivuttalandena få någon begriplig innebörd, blir resultatet att stadgandet icke är tillämpligt i de sist åsyftade exemplen, eftersom där någon ekvivalent svårligen står att finna. Men i så fall skulle lagrummet ej heller utgöra något hinder mot att inom område, där höghusbebyggelse förefinnes enligt planen, instifta servitut, som förbjuder att sådan bebyggelse vidare sker.

Härmed skulle emellertid också bestämmelserna ha förfelat sitt syfte, nämligen att förebygga konflikter mellan servituten och den offentligrättsliga tätbebyggelseplaneringen, eller just där sådana konflikter är särskilt vanliga. Det är därför antagligt att bakom talet om den för lagrummets tillämplighet erforderliga ekvivalenten döljer sig något annat, exakt vad är

svårt att säga, om det icke helt enkelt skulle förhålla sig så att motiven endast vill utsäga att detaljplanebestämmelserna skall mera allmänt sett väntas bättre än servitutet kunna tillvarataga de intressen som detta avsett att bevara.

Såväl *Svea hovrätt* som *lantmäteristyrelsen* anser att lagberedningens förslag i denna del inte kan i befintligt skick läggas till grund för lagstiftning. Enligt hovrättens mening bör man undersöka om inte syftet med de föreslagna bestämmelserna kan förverkligas efter någon annan linje. Som en utväg kan därvid diskuteras en reglering enligt vilken servitut i tätorter får bildas bara efter tillstånd av lokal planmyndighet som skulle ha att pröva om servitutet skulle komma i motsättning till samhällsplaneringen. Hovrätten pekar också på de av fastighetsbildningskommittén i 7 kap. 3 och 4 §§ i förslaget till lag om fastighetsbildning upptagna bestämmelserna i detta ämne. Dessa bestämmelser sägs erbjuda fördelar i fråga om klarhet och ändamålsenlighet. En reglering efter dessa linjer skulle enligt hovrätten också medföra att frågan om rätt till gottgörelse till ägaren av den härskande fastigheten kunde få en mera tilltalande lösning än enligt beredningens förslag. Sistnämnda fråga har uppmärksammats också av *magistraten i Malmö* som hyser vissa betänkligheter från rättssäkerhetssynpunkt. Magistraten ifrågasätter, om inte de förluster som kan tillskyndas enskilda genom bestämmelsen i 19: 4 i lagberedningens förslag och motsvarande övergångsbestämmelse (42 § PromL) bör föranleda mera ingående överväganden och en försiktigare avfattning av lagtexten. Magistraten säger sig åsyfta fall då servitut till skydd mot höghusbebyggelse föranlett högre tomtpriser inom ett villaområde men en senare byggnadsplan medger att området delvis får bebyggas med höghus.

Möjligheten att avtala om upphörande av servitut. *Bankföreningen* uppmärksammar att lagberedningen i motiven till 19: 17 uttalat att en överenskommelse mellan den härskande och den tjänande fastighetens ägare om upphörande av ett servitut kan lända till förfång för innehavare av fordran i den härskande fastigheten men att beredningen likväl inte ansett sig böra föreslå någon ändring i den avtalsfrihet som enligt gällande rätt principiellt råder på detta område. Med anledning härav yttrar föreningen.

Till motivering av denna sin ståndpunkt anför lagberedningen bl. a., att en panthavare, som tillmäter servitutet en påtaglig betydelse, bör kunna trygga sina intressen genom att, om servitutet upphör, omedelbart söka betalning ur fastigheten. Med anledning härav vill bankföreningen framhålla, att i praktiken merendels föga är att vinna med en sådan aktion i efterhand sedan skadan redan inträffat. Risken för rättsförluster i samband med bortfallande av servitut kan därför komma att visa sig ganska allvarlig.

Remissyttrandena över fastighetsbildningskommitténs förslag

Allmänna synpunkter. Kommitténs förslag i fråga om regleringen av servitutsfrågorna har fått ett på det hela taget gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Sålunda ger exempelvis *Svea hovrätt* sin anslutning till principerna i förslaget och *lantmäteristyrelsen* liksom *överlantmätarna* är starkt positiva. Styrelsen anser det vara ett väsentligt fastighetsbildningsintresse att servitutsåtgärder medges i långt större utsträckning än hittills skett och ansluter sig därför helt till kommitténs förslag härom. Bildande av servitut sägs ofta vara den lämpligaste utvägen att komplettera en fastighet. Från allmän synpunkt kan enligt styrelsens uppfattning bildande av servitut anses fördelaktigt, eftersom man därigenom når ett mera ekonomiskt utnyttjande av marken än som annars skulle vara möjligt. Att servitut får flyttas, begränsas eller upphävas har också betydelse för en ändamålsenlig markanvändning. Styrelsen hälsar vidare med stor tillfredsställelse förslaget om ett enkelt förfarande för upphävande av onyttiga och hindrande villaservitut. *Överlantmätaren i Norrbottens län* anför att tillgodoseendet av behovet att vidta olika servitutsåtgärder med eller utan samband med annan fastighetsreglering är framåtsyftande. Han understryker särskilt vad som i motiven till förslaget anförs om stadsfastigheternas servitutsbehov. *Stadsbyggnadskontoret i Stockholm* nämner servitutsregleringen som en av de värdefullaste nyheterna i förslaget. *Svea hovrätt* påpekar att en fråga som sammanhänger med bestämmelserna i kommitténs förslag och som inte bör lämnas obeaktad i samband med följdlagstiftningen är hur registreringen av fastighetsbildningsservitut bör ordnas.

Frågan om skogsfångs- och betesservitut. Kommitténs uppfattning att skogsfångsservitut inte bör få nybildas (7 kap. 2 § första stycket) delas av *Sveriges skogsägareförbund* som anser att detsamma bör gälla betesservitut. Förbundet framhåller bl. a. att utvecklingen går mycket snabbt mot en fullständig avveckling av skogsbetet. Det finns därför inte någon anledning att i en ny fastighetsbildningslag ta upp bestämmelser som gör det möjligt att bilda betesservitut. Samma uppfattning redovisas av andra remissinstanser, däribland *Skogsindustriernas samarbetsutskott*. Kommitténs ståndpunkt i fråga om betesservituten delas däremot av *Svea hovrätt* som — med konstaterande av att lagberedningens förslag i denna del innebär att sådana servitut inte skall få upplåtas genom avtal — utgår från att förrättningsprövningen kommer att ge garantier för att betesservitut inte tillskapas utan att det föreligger starka skäl.

Ändring och upphävande av servitut. Mot de av kommittén i 7 kap. 3 och 4 §§ upptagna reglerna om ändring och upphävande av servitut riktar *Svea hovrätt* vissa invändningar. Hovrätten kritiserar därvid särskilt de

föreslagna möjligheterna att vid förrättning — utan att förhållandena ändrats — ändra eller upphäva ett servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten (7 kap. 3 § första stycket och 4 § andra stycket). Enligt hovrättens mening är förslaget på denna punkt oförenligt med annars gällande principer på servitutsrättens område. Hinder sägs nämligen inte föreligga mot att upplåta servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. För vissa servitut är det enligt hovrätten tvärtom kännetecknande att de i den härskande fastighetens intresse förbjuder ett i och för sig ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Om ett sådant servitut tillskapats avtalsvis — eventuellt mot hög ersättning till den tjänande fastighetens ägare — skulle det vara stötande om denne eller hans efterträdare i äganderätten kunde på den av kommittén föreslagna grunden få servitutet ändrat eller upphävt utan att ens påstå att ändrade förhållanden inträtt. Härvid skulle visserligen i princip en ekonomisk utjämning ske. Bortsett från att denna sannolikt ofta skulle bli otillräcklig för att av den härskande fastighetens ägare kunna uppfattas som full gottgörelse för förlusten av servitutet, måste enligt hovrättens mening den bristande överensstämmelsen mellan den civilrättsliga möjligheten att tillskapa servitut och den fastighetsbildningsrättsliga befogenheten att ändra eller upphäva servitutet framstå som inkonsekvent. Kommittén har inte, fortsätter hovrätten, föreslagit att det för upplåtelse av servitut bör införas ett civilrättsligt villkor av den antydda innebörden. Något behov av en sådan generell inskränkning i avtalsfriheten har såvitt för hovrätten är känt heller inte gjort sig gällande. En annan sak är att förhållandena efter en servitutsupplåtelse kan ändras i sådan grad att det kan vara motiverat med en ändring eller ett upphävande av servitutet. För sådana fall ger emellertid såväl gällande rätt som i än högre grad kommittéförslaget möjlighet att rubba servitutet. Hovrätten föreslår därför att den nu behandlade grunden för ändring och upphävande av servitut som fristående förrättningsåtgärd får utgå.

Hovrätten anser att det nyss förda resonemanget i viss mån gäller också i fråga om den i 7 kap. 3 § första stycket i kommittéförslaget angivna ändringsgrunden att väsentlig fördel kan beredas den tjänande eller den härskande fastigheten utan olägenhet av betydelse för den andra fastigheten. Hovrätten anser det vara mest tilltalande att i detta fall kräva att missförhållandet uppkommit till följd av ändrade förhållanden. Detta krav förordar hovrätten även i fråga om rätten att upphäva ett servitut som den härskande fastigheten inte längre har behov av (7 kap. 4 § första stycket). Hovrätten ansluter sig i sistnämnda fall närmast till den av lagberedningen i 19: 18 första stycket föreslagna lösningen.

I fråga om de av kommittén föreslagna reglerna om ändring och upphävande av servitut som hindrar fastighets användning i enlighet med stadsplan eller annan detaljplan (7 kap. 3 § första stycket och 4 § andra

stycket) understryker hovrätten att det föreligger ett starkt intresse att undgå olägenheterna med sådana servitut inom detaljplanerat område vilka hindrar plangenomförandet. Hovrätten berör den kritik som riktats mot de av lagberedningen i 19: 4 föreslagna bestämmelserna i detta ämne och föreslår att i jordabalken tas upp en bestämmelse av huvudsakligt innehåll att servitut får upplåtas inom detaljplanerat område bara i den mån planens genomförande därigenom ej motverkas eller fastighets användning i enlighet med planen hindras. En sådan civilrättslig reglering i jordabalken synes enligt hovrätten följdriktigt kunna kompletteras med de av kommittén föreslagna bestämmelserna att servitut som hindrar fastighets användning i enlighet med detaljplan får ändras eller upphävas. Dessa bestämmelser skulle då få betydelse främst med avseende på servitut som tillkommit före planen och blivit oförenliga med denna.

Vissa överlantmätare har också yttrat sig rörande kommitténs förslag i fråga om ändring och upphävande av servitut. *Överlantmätaren i Norrbottens län* betonar de föreslagna bestämmelsernas stora värde för samhällsbyggandet med hänsyn till de möjligheter som öppnas att komma till rätta med planhindrande servitut. *Överlantmätaren i Jämtlands län* ifrågasätter dock om inte såsom villkor för sådan servitutsändring, som föreslås i 7 kap. 3 § första stycket för det fall att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan, borde gälla att ändringen inte får lända till märkligt men för den härskande fastigheten. Detta villkor skulle också äga tillämpning i fråga om den i 7 kap. 4 § andra stycket i förslaget aktuella situationen. Beträffande de i sistnämnda lagrum föreslagna möjligheterna att upphäva servitut framhåller *överlantmätaren i Uppsala län* att bestämmelserna kan medföra stora nackdelar för den härskande fastigheten. Med hänsyn till bl. a. de i förslaget upptagna möjligheterna till ersättning måste tvångsbestämmelserna dock tolereras, eftersom de är av stor betydelse för den tjänande fastigheten. *Överlantmätaren i Blekinge län* anser inte att man som kommittén föreslagit i 7 kap. 4 § första stycket bör ställa upp ett krav på att förhållandena ändrats för att få upphäva ett servitut som är bara till ringa nytta i jämförelse med belastningen på den tjänande fastigheten. Denna uppfattning motiveras bl. a. med att det kan vara svårt att påvisa ändrade förhållanden.

Departementschefen

Inledning. En fråga som under senare tid tilldragit sig allt större uppmärksamhet är den huruvida en obegränsad frihet att genom avtal bilda servitut är förenlig med viktiga allmänna intressen på fastighetsrättens område. Avtalsservitut av den typ som f. n. förekommer kräver inte någon som helst prövning från det allmännas sida. Detta har på sina håll ansetts medföra risk för uppkomsten av olämpliga belastningar på fastigheterna. Dessa belastningar kan, enligt vad man framhållit i diskussionen, motverka fastigheternas lämplighet för avsedda ändamål. Härigenom skulle den jordpolitiska kontrollen över fastighetsbeståndet kunna kringgås och undergrävas. Med utgångspunkt från sådana farhågor har enstaka röster höjts för att helt slopa avtalsservituten och låta all servitutsbildning ske genom offentliga förrättningar.

Den nu berörda frågeställningen har uppmärksammats av såväl lagberedningen som fastighetsbildningskommittén. Den har också varit föremål för intresse under remissbehandlingen av beredningens och kommitténs förslag.

I samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk redogjorde jag för de överväganden som dittills förekommit inom departementet i denna fråga (remissprotokollet s. 16). Dessa överväganden mynnade ut i ett ställningstagande till förmån för att jordabalken i princip bör innehålla regler om servitut av privaträttslig typ. Detta har också varit utgångspunkten för den fortsatta behandlingen av servitutsfrågorna inom departementet. Vid utformandet av det förslag till regler i ämnet som nu redovisas har berörda frågeställning emellertid spelat en framträdande roll, och departementsförslaget präglas av en strävan att hålla avtalsservituten inom ramen för rådande jord- och planpolitiska målsättningar. Som ett led i denna strävan har i förslaget tagits upp en definition av begreppet servitut. Genom denna definition, som jag strax kommer att beröra närmare, har gjorts klart att som servitut kan godtas bara sådana upplåtelser som är av beskaffenhet att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. Det viktigaste medlet att komma till rätta med servitut som inte kan accepteras från allmän synpunkt ligger emellertid i den reglering av frågan om ändring och upphävande av servitut som departementsförslaget bygger på. Denna innebär att det alltid blir möjligt att genom förrättning enligt fastighetsbildningslagstiftningen ingripa mot servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med detaljplan. Härtill återkommer jag i det följande.

Definition av servitutsbegreppet. Som framgått av redogörelsen för huvuddragen i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning är

servitut en rättsbildning med mycket gamla anor. Institutet har emellertid ända fram till början av detta sekel varit ytterst knapphändigt reglerat i lag. Orsaken härtill torde främst vara att söka i den påfallande osäkerhet som rått i fråga om servitutets plats i det svenska rättssystemet. Särskilt gränsdragningen i förhållande till äganderätt och nyttjanderätt har vållat svårigheter. Denna osäkerhet har återspeglats i en oförmåga att åstadkomma en allmängiltig definition av institutet. Någon sådan finns ej heller upptagen i ServL. Tillkomsten av denna lag innebar dock en relativt klargörande reglering av servitutets ställning i svensk rätt. Diskussionen om institutet har därefter inte rört sig så mycket om dess rättsteoretiska natur utan i allt högre grad kommit att inrikta sig på frågor som rör den praktiska tillämpningen. 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.

Lagberedningen har i sitt förslag gjort vissa förtydliganden som är ägnade att underlätta förståelsen av servitutets innebörd. Beredningen har emellertid avstått från att söka åstadkomma en allmän definition av institutet. Detta har föranlett en viss kritik under remissbehandlingen. Från lantmäteristyrelsens sida har sålunda framhållits som en brist att det inte visat sig möjligt att i lagtexten ge uttryck åt bl. a. den principen att nyttan för den härskande fastigheten av ett servitut skall överstiga belastningen på den tjänande fastigheten eller med andra ord att servitutet skall medföra en positiv nettoeffekt. I den av styrelsen framhävda principen ligger förklaringen till servitutets funktion inom rättsordningen. Denna funktion angavs av lagberedningen i motiven till ServL vara att utjämna de olägenheter som kan vara förenade med fastigheternas rättsliga särskiljande. Den kan också uttryckas så, att man genom bildande av servitut kan uppnå en ökning av den härskande och den tjänande fastighetens sammanlagda värde, vilket innebär ett mera rationellt utnyttjande av den fasta egendomen. Det skulle enligt min mening vara av betydande värde både från pedagogisk synpunkt och för underlättande av rättstillämpningen, om denna grundläggande tankegång kom till uttryck i lagtexten.

Vad sålunda anförts aktualiserar frågan om inte tiden nu är mogen att söka ge en allmän definition av servitutsbegreppet. Jag är inte övertygad om det hållbara i lagberedningens uttalande i motiven till ServL att en sådan definition skulle vara ägnad att binda den naturliga utvecklingen. Den exemplifieringsteknik som präglar ServL och som bibehållits i lagberedningens nu framlagda förslag är en kvarleva från en äldre lagstiftningsmetod (jfr 1695 års jordabalksförslag som omnämnts i avsnittet om några huvuddrag i utvecklingen av servitutsbegreppet i svensk lagstiftning). En svaghet i denna metod ligger just i risken för att utvecklingen ganska

snart kan göra de valda exemplen inaktuella. Det är heller inte alltid så lätt att avgöra vilka nya eller äldre företeelser som verkligen är att jämställa med dessa exempel. Detta medför en allmän osäkerhet och risk för stora variationer i rättstillämpningen. Inte minst på servitutsrättens område har sådana svårigheter uppkommit. Under remissbehandlingen av lagberedningens förslag har också riktats kritik mot vissa av de i förslaget angivna exemplen på servitutsändamål, varvid framhållits att dessa redan nu är ålderdomliga. Enligt min mening skulle en allmän definition av servitutsbegreppet vara ägnad att förebygga att utvecklingen alltför snabbt gör lagstiftningen inaktuell. Den skulle dessutom innebära andra fördelar, främst ökad klarhet i fråga om servitutets funktion och rättsliga innebörd, vilka skulle komma rättstillämpningen till godo. Mot dessa fördelar bör naturligtvis vägas de nackdelar som kan vara förenade med en definition. Den mest vägande invändningen är väl att definitionen av en så komplicerad rättighet som servitut kan befaras bli alltför abstrakt och därmed försvåra tillämpningen. Jag vill inte bestrida att det föreligger vissa svårigheter i detta hänseende. Svårigheterna är enligt min mening emellertid inte så stora att man bör helt avstå från de fördelar som skulle vara att vinna med att i lagen ta upp en definition av servitutsbegreppet. I departementsförslaget har därför den av lagberedningen efter mönster av 1 § ServL föreslagna exemplifieringen av olika servitutsändamål i 19: 1 första stycket fått utgå och ersatts med en allmän beskrivning i 14: 1 av de grundläggande drag som utmärker rättigheten. Någon saklig ändring i fråga om rättighetens allmänna karaktär åsyftas inte.

Den föreslagna definitionen präglas av en strävan att ge uttryck åt rättighetens positiva innehåll sett från rättighetshavarens, dvs. ägaren av den härskande fastigheten, synpunkt. Detta synes begreppsmässigt klargörande. Definitionen avser också att framhäva att servitutets funktion är att åstadkomma en positiv nettoeffekt, dvs. 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.

Av framför allt praktiska skäl har ett uppnående i det enskilda fallet av nyssnämnda syfte inte gjorts till ett villkor för servitutets civilrättsliga giltighet. Vid den samordning i fråga om ändring och upphävande av servitut som skett av servitutsreglerna i jordabalken och i den lag om fastighetsbildning som bereds inom departementet har det nämligen visat sig olämpligt att helt avskära möjligheten att vid en förrättning enligt den senare lagen ändra ett servitut som inte redan vid tillkomsten stått i full överensstämmelse med principen om en positiv nettoeffekt. Ett civilrättsligt krav på att denna princip måste vara uppfylld redan från början skulle ju innebära att man vid förrättningen kunde tvingas konstatera att det över huvud

inte förelåg något giltigt servitut och att någon ändring därför inte kunde komma i fråga. En sådan lösning skulle emellertid vara opraktisk och vålla svårigheter vid tillämpningen av bestämmelserna. Det synes mera ändamålsenligt att i ett dylikt fall göra det möjligt att vid en förrättning vidta de justeringar i fråga om servitutets innehåll som fordras för att det skall komma i samklang med principen om nettonytta. Härigenom undviker man också de vanskligheter som kan vara förenade med ett bedömande i efterhand av förhållandena vid servitutets tillkomst. Ett civilrättsligt krav på att principen om nettonytta måste vara uppfylld redan från början skulle vid ändrade förhållanden f. ö. kunna leda till att ett servitut som vid ett visst tillfälle står i full överensstämmelse med denna princip ändå måste underkännas därför att det ursprungligen brustit i detta avseende.

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 om vilka jag tidigare talat. 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. Risken 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 14: 16 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 (se 23: 2 punkt 9 i det förslag som remitterades den 11 februari 1966). 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.

Från lagteknisk synpunkt innebär den föreslagna definitionen en särskild fördel därigenom att man kan undvika en tyngande detaljmässig reglering av olika företeelser som ligger i gränsområdet för servitut och som kan antas vara speciellt känsliga för utvecklingen. Jag tänker i detta hänsende bl. a. på de i lagberedningens förslag i 19: 3 första stycket upptagna bestämmelserna, vilka utsatts för en viss kritik under remissbehandlingen. Sådana företeelser bör bedömas med ledning av den allmänna definitionen av begreppet servitut i 14: 1 i departementsförslaget. Det vägledande vid bedömningen bör vara bl. a. om dessa företeelser generellt sett faller inom ramen för servitutets funktion att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. I förhållande till lagberedningens förslag innebär detta att det ges större möjlighet att anpassa rättstillämpningen efter utvecklingen och att man vid prövningen har att lägga mera vikt vid en avvägning mellan nytta och skada i fråga om den totala effekten av upplåtelsen. Avgörande blir därvid i sista hand de vid varje särskild tidpunkt rådande allmänna värderingarna på fastighetsrättens område. Vad särskilt angår det i 19: 3 första stycket i beredningens förslag upptagna kategoriska förbudet mot att som servitut upplåta rätt att som råvara för industriell verksamhet ta i anspråk berg- eller jordarter vill jag framhålla att meningarna inom doktrin och praxis knappast är så enstämmiga att det med utgångspunkt därifrån ter sig befogat att helt utesluta sådana upplåtelser från servitutsbegreppet. Frågan är nog om man inte kan tänka sig att som servitut godta åtminstone vissa former av dylika upplåtelser, t. ex. sådana som bara avser rätt att ta i anspråk den ifrågavarande materian som komplement till en råvara som finns på den härskande fastigheten. Något avgörande skäl att nu binda rättsutvecklingen på detta område föreligger inte enligt min mening. Med hänsyn härtill saknar departementsförslaget motsvarighet till bestämmelserna i 19: 3 första stycket i beredningens förslag.

I detta sammanhang vill jag slutligen något beröra frågan om tillämpningsområdet för de i departementsförslaget upptagna reglerna. Enligt lagberedningens förslag bör bestämmelserna om servitut i jordabalken avse bara servitut som grundas på upplåtelse. Tvångsservituten skulle alltså komma att falla helt utanför balken. Detta skulle enligt beredningens förslag gälla också i fråga om sådana servitut som bildas i samband med fastighetsbildningsförrättning och därvid grundas på en förening eller annan överenskommelse mellan sakägarna. Jag delar beredningens uppfattning i denna fråga. En bestämmelse som reglerar tillämpningsområdet har tagits upp i 14:1 tredje stycket i departementsförslaget.

Trots att de i jordabalken upptagna reglerna sålunda tar direkt sikte bara på servitut som bildas genom privaträttsliga avtal finns det anledning räkna med att reglerna kommer att få en viss analogisk tillämpning på områden utanför balken. Detta torde även lagberedningen ha förutsatt. Som framgått av redogörelsen för regleringen av vissa servitutsfrågor i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning förutsätter kommittén att det allmänna servitutsbegreppet i princip skall vara normerande vid fastighetsbildning. Med det allmänna servitutsbegreppet torde kommittén därvid ha avsett den i jordabalken gjorda bestämningen av rättighetens innehåll. Någon närmare bedömning av frågan om i vilken utsträckning de i balken upptagna bestämmelserna om servitut bör vinna analogisk tillämpning kan jag inte ge mig in på i detta sammanhang. Förhållandena kan vara mycket skiftande på olika områden. Man torde dock kunna utgå från att vissa av de i balken upptagna grundläggande reglerna kommer att få betydelse särskilt på fastighetsbildningslagstiftningens område.

Frågan om servitut till förmån för byggnad på ofri grund. Som framgått av redogörelsen för huvudprinciperna i lagberedningens förslag föreslår beredningen att tillämpningsområdet för servitut skall i förhållande till gällande rätt utvidgas till att omfatta också byggnader och andra anläggningar på ofri grund. En bestämmelse härom har tagits upp i 19: 2 i beredningens förslag. Utvidgningen avser såväl den härskande som den tjänande sidan.

Frågan huruvida byggnad eller annan anläggning på ofri grund bör godtas som självständigt tjänande objekt för servitut aktualiserades redan i samband med behandlingen av de allmänna bestämmelserna om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt i 7 kap. i det delförslag som remitterades till lagrådet den 11 februari 1966 (remissprotokollet s. 359). Övervägandena i frågan ledde till att beredningens förslag i denna del frångicks.

Vad angår den del av förslaget som innebär att byggnad eller annan anläggning på ofri grund skall kunna vara härskande i ett servitutsförhållande framhåller lagberedningen bl. a. att ett servitut som formellt upplåtits till förmån för en fastighet inte sällan tillkommit för att tillfredsställa ett behov som hänför sig inte till själva marken utan till en byggnad eller annan anläggning på fastigheten. Bakom detta yttrande torde ligga den tanken att det f. n. uppställda kravet på att ett servitut i den angivna situationen måste knytas till en fastighet är konstlat. Med denna utgångspunkt är det naturligt att beredningen anser att servitut bör få bildas så att säga direkt till förmån för den byggnad eller anläggning vars behov servitutet i realiteten skall tjäna. Det ligger då också nära till hands att anse att det är utan betydelse huruvida ägaren till byggnaden eller

anläggningen äger även marken. Härmed är man framme vid slutsatsen att det inte bör föreligga något hinder att bilda servitut till förmån för byggnad eller annan anläggning på ofri grund. Om man helt drar ut konsekvenserna av denna tankegång leder det till att servitut bör upplåtas till förmån för byggnad eller anläggning också för det fall att det är samme ägare till egendomen och marken. Detta är emellertid inte beredningens avsikt utan i ett sådant fall skall upplåtelsen enligt beredningens förslag ske till förmån för den fastighet till vilken egendomen hör.

Beredningens förslag i denna del inger vissa betänkligheter. Det innebär ett väsentligt avsteg från ett av de mest grundläggande dragen i fråga om servitutets ursprungliga och hävdvunna funktion att tjäna som ett instrument att — till stadigvarande nytta för den härskande fastigheten — reglera förhållandet mellan fastigheter. De enda undantag som hittills gjorts på detta område gäller gruvegendom samt tomträtt och vattenfallsrätt. Dessa rättsbildningar präglas av en mycket stor stabilitet och rättighetshavarna kan sägas ha trätt i fastighetsägarnas ställe. I fråga om byggnader och andra anläggningar på ofri grund råder det inte alltid motsvarande stabilitet. Innehavet av en sådan anläggning får i regel antas vila på en upplåtelse av nyttjanderätt till marken. Denna kan i många fall avse ganska kort tid, kanske bara ett eller annat år. Det ligger från principiell synpunkt något egendomligt i att till förmån för en byggnad eller anläggning som på platsen innehas med så svag rätt skulle kunna upplåtas servitut, som är en till sin egen natur starkare rätt än nyttjanderätt. Detta skulle kunna leda till oklarhet i rättssystemet. Ett principiellt godtagande av uppfattningen att en byggnad eller annan anläggning kan stå som självständigt härskande subjekt i ett servitutsförhållande är också ägnat att undergräva förståelsen för fastighetsbegreppet och de principer som ligger till grund för fastighetsindelningen. Man måste hålla i minnet att företeelsen byggnad på ofri grund utgör ett specialfall och att det normala är att byggnader och andra anläggningar hör till den fastighet där de finns. Det är av vikt att detta samband inte undanskyms. Lagberedningens nyss återgivna uttalande, att ett servitut som formellt upplåtits till förmån för en fastighet inte sällan avser ett behov som hänför sig inte till själva marken utan till en byggnad eller annan anläggning på fastigheten, ger intryck av att beredningen menar att det i allmänhet skulle finnas helt olika behov för marken och för byggnader och anläggningar på denna. Detta är emellertid en tankegång som jag inte kan acceptera. En fastighet — och med fastighet menar jag då inte bara marken utan också vad som hör till fastigheten enligt lag, dvs. bl. a. byggnader och andra anläggningar — bör alltid ses som en enhet när det gäller att bedöma dess behov och ändamålsenliga utnyttjande. Marken samt eventuella byggnader och andra anläggningar på denna kompletterar varandra och bildar inom ramen för fastighetens gränser tillsammans en fungerande rättslig enhet. Servitutets funktion är att i något avseende kom-

plettera en sådan enhet genom att låta dess ägare i visst hänseende utnyttja en annan enhet. Det av beredningen förda resonemanget som ligger bakom förslaget att utvidga tillämpningsområdet för servitut kan därför knappast anses hållbart. Jag förordar på grund av det nu anförda att förslaget i denna del inte läggs till grund för lagstiftningen.

Frågan om skogsfångs- och betesservitut. Lagberedningen har i 19: 3 andra stycket i sitt förslag tagit upp ett generellt förbud mot skogsfångsservitut och därjämte föreskrivit att betesservitut, som ju vanligen avser rätt till bete på annans skogsmark, inte får upplåtas utöver vad som följer av vissa bestämmelser i ägofredslagen. Som motiv härför hänvisar beredningen till de olägenheter från skogsvårdssynpunkt som anses vara förenade med dessa former av servitut. Beredningen pekar i sammanhanget också på att frågan om lämplig skogstilldelning för en fastighet skall beaktas vid fastighetsbildningen. Det skulle vara otillfredsställande om den noggranna prövning av denna fråga som myndigheterna har att verkställa i praktiken kunde åsidosättas genom avtal i efterhand om servitut. Jordabalksutredningens förslag skiljer sig i nu angivet hänseende från beredningens därigenom att renbetesservitut tillåts.

Frågan om skogsfångs- och betesservitut har behandlats också av fastighetsbildningskommittén. Kommitténs förslag i frågan stämmer överens med beredningens och utredningens såvitt avser skogsfångsservitut. Förslaget innefattar emellertid inte något hinder mot att förrättningsvägen tillskapa betesservitut.

Under remissbehandlingen av såväl jordabalksförslagen som fastighetsbildningskommitténs förslag har enighet rått om att skogsfångsservitut, som tidigare varit mycket vanliga särskilt i vissa delar av Norrland, inte är godtagbara i ett modernt skogsbruk. Förslaget att hindra tillkomsten av nya sådana servitut synes därför vara välgrundat. I fråga om betesservitut i allmänhet synes också råda enighet om att de i vart fall inte bör få komma till stånd genom privata avtal. Motivet härför är de olägenheter från skogsvårdssynpunkt som dessa servitut mestadels medför. Jag är beredd att acceptera denna uppfattning. I likhet med lantmäteristyrelsen anser jag att det knappast föreligger tillräckliga skäl att i servitutssammanhang behandla renbete annorlunda än annat bete. Jag ansluter mig därför till lagberedningens förslag i denna del. Frågan huruvida betesservitut i fortsättningen bör få bildas genom förrättning på sätt kommittén föreslagit har jag ännu inte tagit slutlig ställning till. Denna fråga, som har samband med vissa skogs- och jordbrukspolitiska spörsmål och som varit föremål för delade meningar under remissbehandlingen, får lösas under den fortsatta beredningen av fastighetsbildningskommitténs förslag. Det är uppenbarligen heller inte nödvändigt för samordningen av servitutsreglerna i jordabalken och lagen om fastighetsbildning att redan nu ta ställning till hur

fastighetsbildningslagen bör utformas i detta hänseende, eftersom det under alla förhållanden står klart att betesservitut inte bör få tillskapas genom privata upplåtelser.

I fråga om den lagtekniska utformningen av förslaget i denna del har lantmäteristyrelsen under remissbehandlingen ifrågasatt om det inte skulle vara tillräckligt med ett motivuttalande rörande skogsfångsservituten. Styrelsen menar att dessa servitut ändå faller utom ramen för servitutsbegreppet, eftersom de generellt sett har ett betydligt högre negativt än positivt värde, och att ett uttryckligt förbud därför är onödigt. Detta påpekande är nog riktigt från principiell synpunkt, och den tankegång som styrelsen gett uttryck åt överensstämmer med vad jag själv framhållit i samband med beskrivningen av servitutets funktion i departementsförslaget. Med hänsyn till den stora omfattning i vilken skogsfångsservitut hittills upplåtits och till att uppfattningen om dessa servituts generella olämplighet från skogsvårdssynpunkt kanske ännu inte trängt igenom överallt anser jag emellertid att det av pedagogiska och praktiska skäl tills vidare är motiverat med en uttrycklig bestämmelse i ämnet. I departementsförslaget har därför i 14: 3 tagits upp en motsvarighet till 19: 3 andra stycket i lagberedningens förslag rörande skogsfångsservitut. I samma lagrum ges dessutom en bestämmelse angående betesservitut.

Ändring och upphävande av servitut m. m. Som framgått av det redan anförda har regleringen av frågan om ändring och upphävande av servitut spelat en viktig roll vid utformandet av departementsförslaget. Bortsett från specialregleringen av servitutets ställning inom vissa planområden i 19: 4 bygger lagberedningens förslag i denna del i huvudsak på samma principer som ServL. Som förutsättning för att åtgärder i fråga om ändring m. m. av servitut skall få företas gäller sålunda enligt förslaget i allmänhet att förhållandena ändrats i jämförelse med det läge som rådde när servitutet tillskapades. Utmärkande för beredningens förslag är vidare att prövningen av dylika åtgärder ankommer på domstol — enligt förslaget ägodelningsrätt till skillnad från ServL enligt vilken prövningen företas av allmän domstol.

Ett helt annat grepp på denna fråga har tagits av fastighetsbildningskommittén. Denna föreslår sålunda i huvudsak (7 kap. 3 och 4 §§ i förslaget till lag om fastighetsbildning) att det allt efter behovet skall bli möjligt att genom förrättning enligt lagen om fastighetsbildning ändra eller upphäva inte bara servitut som tillskapats vid förrättning utan också rena avtalsservitut, om dessa hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan. Något krav på ändrade förhållanden som förutsättning för nämnda åtgärder föreslås inte av kommittén bortsett från ett specialfall av mindre betydelse. Möjligheterna att få till stånd förrättning blir

enligt kommittéförslaget mycket vidsträckta. I detta hänseende är särskilt att notera att exempelvis byggnadsnämnd blir behörig att påkalla s. k. fastighetsreglering — en typ av förrättning varigenom bl. a. servitut kan instiftas, ändras eller upphävas — inom område där tätbebyggelse föreligger eller är att vänta inom nära förestående tid. Under vissa förutsättningar äger också överlantmätare ex officio förordna att fråga om fastighetsreglering skall tas upp till prövning. Kommitténs förslag innehåller vidare regler om ersättning med anledning av de ingripanden som kan komma i fråga mot bestående servitut. Huvudprincipen är att värdeförändring som föranleds av att fastighetsreglering innefattar servitutsåtgärd skall utjämnas genom ersättning i pengar.

Avgörande för de väsentliga skillnader som sålunda föreligger mellan lagberedningens och fastighetsbildningskommitténs förslag i det nu aktuella hänseendet torde vara att beredningen och kommittén lagt huvudvikten på helt olika sidor av servitutsfiguren. Detta är inte ägnat att förvåna i betraktande av den olika inriktningen av beredningens och kommitténs arbete. Det innebär också en fördel för det fortsatta lagstiftningsarbetet med hänsyn till den allsidiga belysning av problemen som blivit följden av att de angripits från olika utgångspunkter.

Lagberedningen har utgått från servitutets traditionella plats i rättssystemet som en av de s. k. begränsade sakrätterna till fast egendom, närmast jämförbar med nyttjanderätt. Betoningen ligger således på servitutets egenskap av rättighet. Fastighetsbildningskommittén har vid sin behandling av servitutsfrågorna främst tagit sikte på det funktionella sambandet mellan olika servitutsåtgärder och fastighetsbildning i egentlig mening, dvs. ändring av fastighetsindelningen. Kommitténs förslag vilar på den uppfattningen att de åtgärder i form av bildande, ändring eller upphävande av servitut som behandlas i förslaget är att helt jämställa med fastighetsbildning i egentlig mening. Av allt att döma räknar kommittén med att också det privata servitutsbildandet till sin innebörd är att jämställa med sådan fastighetsbildning. Från dessa utgångspunkter är det naturligt att kommittén anser att ändring och upphävande av servitut — såväl sådana servitut vilka tillskapats genom förrättning som sådana vilka kommit till stånd genom privata avtal — bör kunna ske i stort sett i samma omfattning som gäller beträffande möjligheterna till fastighetsbildning i egentlig mening. Servitutsrätt bör enligt kommitténs uppfattning i detta hänseende inte åtnjuta ett större mått av orubblighet än vad äganderätt till fast egendom gör.

Under remissbehandlingen av lagberedningens och fastighetsbildningskommitténs förslag har från flera håll pekats på behovet av en samordning av reglerna i de olika förslagen särskilt i fråga om ändring och upphävande av servitut. Från Svea hovrätts och lantmäteristyrelsens sida har därvid förordats att den av kommittén föreslagna enhetliga behandlingen av

dessa frågor ges företräde. Kommitténs förslag har i denna del över huvud fått ett gynnsamt mottagande av remissinstanserna. Särskilt i en principiell fråga har meningarna dock gått isär, nämligen frågan om och i vilken utsträckning det bör krävas ändring i förhållandena vid servitutets tillkomst för att ett bestående servitut skall få ändras eller upphävas. Svea hovrätt företräder i denna fråga en mera konventionell uppfattning än kommittén och är ganska kritisk mot förslaget att i stor utsträckning släppa kravet på ändrade förhållanden. Hovrätten pekar i detta sammanhang bl. a. på den bristande överensstämmelse mellan den civilrättsliga möjligheten att tillskapa servitut och den fastighetsbildningsrättsliga befogenheten att ändra eller upphäva servitut som skulle bli en följd av kommitténs förslag. Någon civilrättslig inskränkning i avtalsfriheten av generell räckvidd som skulle korrespondera med de föreslagna reglerna om ändring och upphävande av servitut vill hovrätten emellertid inte förorda. Såvitt gäller servitutets ställning inom vissa planområden anser hovrätten dock en sådan inskränkning befogad. Hovrätten ansluter sig därför i denna del till kommitténs förslag.

Det synes för bedömandet av kommitténs förslag i denna del lämpligt att här något belysa servitutets funktion i förhållande till fastighetsindelningen och fastighetsbildningen.

Det brukar sägas att fastighetsindelningens främsta uppgift är att individualisera objekten för de rättigheter av skilda slag som hänför sig till den fasta egendomen (jfr remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 71). Uppenbarligen är det emellertid också av stor vikt att indelningen i och för sig är sådan att den skapar förutsättningar för ett så effektivt utnyttjande av den fasta egendomen som möjligt. Härför krävs att de i indelningen ingående enheterna, dvs. fastigheterna, är lämpligt avpassade för de ändamål som de är avsedda att tjäna, t. ex. jordbruk, bostadsbebyggelse, industriell verksamhet eller fritidsverksamhet. Den närmare innebörden av detta krav är inte något en gång för alla givet utan påverkas av utvecklingen på t. ex. de tekniska, ekonomiska och sociala områdena. Reglerna om hur fastigheterna skall vara beskaffade när de bildas och om hur fastighetsindelningen ändras tillhör i princip fastighetsbildningslagstiftningen.

Det ligger i sakens natur att man i princip strävar efter att skapa fastigheter som kan tjäna som självständigt fungerande enheter. Av olika skäl är det emellertid inte alltid möjligt att uppnå detta mål. Det kan vidare ibland förhålla sig så, att det från tekniska eller ekonomiska synpunkter framstår som lämpligt att i större eller mindre utsträckning avstå från att skapa fullt självständiga fastigheter och i stället låta fastigheterna kompletteras av andra, t. ex. i fråga om utfartsvägar. Härigenom kan man åstadkomma ett mera rationellt utnyttjande av den fasta egendomen vilket är av betydelse inte minst inom områden med tätbebyggelse. Det medel rättsordningen i första hand tillhandahåller för att göra sådana kompletteringar

möjliga är servitut. Institutets funktion kan i detta sammanhang sägas vara att möjliggöra en fastighetsbildning som är ägnad att höja effektiviteten i fastighetsindelningen. Huruvida servitutsbildandet sker genom förrättning eller genom avtal är i detta hänseende likgiltigt.

Utvecklingen kan ibland leda till att en ursprungligen effektiv fastighet blir mindre funktionsduglig. En brunn kan sina eller en väganslutning bli avskuren, för att nu nämna ett par i praktiken vanliga fall. I sådana situationer kan man genom att bilda servitut åstadkomma en komplettering som gör att funktionsdugligheten återvinns. En annan — men i regel mer omständlig — metod att uppnå samma effekt är att ändra fastighetsindelningen. Man kan exempelvis tänka sig att från en grannfastighet avstycka ett område, där det finns en vattenkälla, och lägga samman detta med den fastighet vars brunn sinat. Från funktionell synpunkt är metoderna ensartade. De utgör båda medel att effektivisera fastighetsindelningen. Huruvida servitutsbildandet sker genom förrättning eller genom avtal är likgiltigt. Uppenbarligen kan situationen stundom vara sådan att det i stället för att bilda ett servitut är tillräckligt att ändra ett redan bestående, t. ex. genom anvisande av en vattenkälla på en annan plats.

Lika väl som bildande eller ändring av servitut sålunda kan utgöra ett verksamt medel att effektivisera fastighetsindelningen kan en sådan åtgärd verka i negativ riktning och hindra ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten. Detta blir fallet exempelvis om servitutet är alltför tyngande eller om det lägger hinder i vägen för ett bebyggande av den tjänande fastigheten i enlighet med fastställd detaljplan. Liknande negativa verkningar kan följa av en olämplig ändring av fastighetsindelningen. Huruvida servitutsbildandet sker genom förrättning eller genom avtal är utan betydelse också i detta fall.

Den nu lämnade redogörelsen synes visa att det såsom fastighetsbildningskommittén framhållit råder ett mycket nära samband mellan servitutsbildning och andra åtgärder i fråga om servitut, å ena, samt fastighetsbildning i egentlig mening, dvs. ändring av fastighetsindelningen, å den andra sidan. Detta gäller också i fråga om den servitutsbildning som sker genom privata avtal. Huruvida detta samband i alla avseenden är så utpräglat att man som kommittén bör betrakta all servitutsbildning som helt jämställd med fastighetsbildning i egentlig mening kan i detta sammanhang lämnas därhän. Det räcker med att konstatera att beröringspunkterna är så starka att det framstår som naturligt och nödvändigt att också avtalsservituten blir underkastade de allmänna intressen som bär upp fastighetsbildningslagstiftningen. Något generellt krav på ändrade förhållanden som förutsättning för ändring eller upphävande av servitut bör under sådana förhållanden inte uppställas. I fråga om den av Svea hovrätt under remissbehandlingen anförda synpunkten rörande överensstämmelse mellan den civilrättsliga befogenheten att stifta servitut och den fastighets-

bildningsrättsliga befogenheten att ändra och upphäva servitut får jag hänvisa till vad jag tidigare anfört om innebörden av den i departementsförslaget upptagna regeln om syftet med servitut.

På grund av vad sålunda anförts anser jag att den av fastighetsbildningskommittén föreslagna enhetliga regleringen av frågan om ändring och upphävande av servitut bör i sina huvuddrag läggas till grund för lagstiftningen. Härav följer att de av lagberedningen i detta hänseende föreslagna bestämmelserna i 19: 18—20, 22, 25 och 26 blir överflödiga. Några motsvarigheter till dessa bestämmelser har därför inte tagits upp i departementsförslaget. En konsekvens av detta ställningstagande blir vidare att bestämmelserna i 19: 4 om servitutets ställning inom vissa planområden, vilka bestämmelser utsatts för en hård kritik under remissbehandlingen, kan lämnas utanför jordabalken. En erinran om de åsyftade bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut i lagen om fastighetsbildning har tagits upp i 14: 16 i departementsförslaget.

Jag vill i detta sammanhang framhålla att den lösning av frågan om ändring och upphävande av servitut på vilken departementsförslaget sålunda bygger synes vara ägnad att underlätta lösandet av vissa konflikter som kan uppkomma genom konkurrens mellan avtalsservitut och förrättningsservitut samt mellan sådana servitut inbördes (jfr avsnittet ovan om grunddragen i gällande rätt, s. 10).

Vad jag hittills anfört om upphävande av servitut har enbart gällt möjligheterna att genomföra en sådan åtgärd med tvång. En annan — och mycket diskuterad — fråga är i vad mån ett avtalsservitut kan bringas att upphöra genom en överenskommelse mellan ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten. F. n. saknas allmänna lagregler i detta ämne. Skälet mot en obegränsad avtalsfrihet skulle ligga däri att servitutets upphörande kan innebära att den härskande fastigheten sjunker i värde. Överenskommelsen skulle därför kunna skada innehavare av panträtt i fastigheten. Ståndpunkten i gällande rätt torde emellertid vara att man i princip accepterar avtalsfrihet på detta område. Lagberedningen har anslutit sig till denna ståndpunkt. Beredningen anser sålunda att en överenskommelse mellan berörda parter om upphörande av ett servitut i princip bör äga rättsverkan. Detta behöver enligt beredningen inte komma till särskilt uttryck i lagtexten. En panthavare som tillmäter ett servitut påtaglig betydelse kan enligt beredningens mening trygga sina intressen genom att omedelbart söka betalning ur fastigheten, om servitutet upphör (jfr 6: 6 i departementsförslaget och motivuttalande av lagberedningen, intaget i remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 312). Mot detta resonemang har bankföreningen gjort vissa invändningar under remissbehandlingen. Föreningen anser sålunda att det i praktiken inte är mycket att vinna med en aktion i efterhand, när värdeminskningen redan inträtt. Risken för rätts-

förluster i samband med bortfallande av servitut kan enligt föreningen komma att visa sig ganska allvarlig.

Vid bedömandet av denna fråga är till en början att märka att de kreditgivare, som redan innan servitutet bildades lånat ut pengar mot pantsäkerhet i den härskande fastigheten, knappast med fog kan begära att fastighetsägaren inte skulle få bringa servitutet att upphöra genom avtal. Dessa kreditgivare har ju inte haft anledning räkna med det värdetillskott servitutet kan innebära, när de bedömde fastighetens värde som säkerhet. Något annorlunda ställer det sig givetvis i fråga om efterkommande kreditgivare. För dessa kan förekomsten av servitutet ha spelat en viss roll vid värderingen av fastigheten. Det torde emellertid sällan förhålla sig så, att servitutet haft någon avgörande betydelse i detta sammanhang. En överenskommelse om upphörande av servitut skiljer sig enligt min uppfattning heller inte från principiell synpunkt på något avgörande sätt från många andra typer av rättsliga eller faktiska förfoganden över fastigheten från ägarens sida vilkas negativa inverkan på fastighetens värde får anses ligga inom ramen för den risk en kreditgivare alltid får ta. Jag ansluter mig därför till lagberedningens åsikt i denna fråga och anser således inte att det är befogat att här göra undantag från den allmänna principen om avtalsfrihet. En kreditgivare som tillmäter ett servitut särskild vikt bör lämpligen verka för att frågan om behovet av servitutet blir föremål för bedömande vid förrättning enligt lagen om fastighetsbildning. Ett servitut som bildas vid en sådan förrättning gäller med bästa rätt i den tjänande fastigheten och är helt undandraget enskild dispositionsrätt. I likhet med lagberedningen anser jag att principen om avtalsfrihet på detta område inte behöver komma till särskilt uttryck i lagtexten.

Övriga frågor. Som anmärkts i inledningen till detta kapitel har vissa av lagberedningen föreslagna bestämmelser angående periodiskt vederlag för servitut utelämnats i departementsförslaget, nämligen 19: 5, 9, 13 andra stycket, 17 och 21. Den reglering av servitutsvederlaget som förekommer i departementsförslaget tar inte sikte speciellt på periodiskt vederlag utan avser i princip alla former av vederlag. Något praktiskt behov av särskilda regler för periodiskt vederlag synes inte föreligga.

Ytterligare en bestämmelse i beredningens förslag saknar motsvarighet i departementsförslaget, nämligen 19: 13 första stycket. Bestämmelsen reglerar effekten i fråga om servitutets bestånd av att den härskande fastigheten delas. Vid samordningen av reglerna om servitut i jordabalken och lagen om fastighetsbildning har det befunnits lämpligt att lösa denna fråga i enlighet med vissa av fastighetsbildningskommittén förordade regler som återfinns i 2 kap. 5 §, 10 kap. 2 § och 11 kap. 4 § i kommitténs förslag till nämnda lag.

Jag delar lagberedningens uppfattning att skriftlig form bör krävas för servitutsupplåtelser. Den regel beredningen tagit upp i 19: 1 tredje stycket har i departementsförslaget placerats i 14: 4 första stycket.

Enligt min uppfattning föreligger inte tillräckliga skäl att — som kommunal-tekniska föreningen föreslagit — införa s. k. prestations- eller facereservitut i svensk rätt.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

Första och andra styckena av denna paragraf motsvarar 1 § (delvis) och 2 § ServL samt 19: 1 första och andra styckena resp. 16: 1 första och andra styckena i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Tredje stycket motsvarar 3 § (delvis) ServL samt 19: 27 resp. 16: 27 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen ges en definition av servitut och en bestämmelse om tillämpningsområdet för de i 14 kap. i departementsförslaget upptagna servitutsreglerna.

Lagberedningen. Med nära anknytning till gällande rätt har beredningen i *första stycket* av sitt förslag uppställt vissa huvudsakliga förutsättningar för att ett servitut skall anses föreligga. Rekvisitet utilitas fundo kommer till uttryck särskilt i bestämningen att det ändamål servitutet avser att tillgodose skall vara av stadigvarande betydelse för den härskande egendomen. Till ytterligare klarläggande av servitutets karaktär, närmast med hänsyn till nu berörda kriterium, uppräknas dessutom — i överensstämmelse med vad som skett i 1 § ServL — vissa typiska exempel på olika slag av servitutsändamål.

Beredningen konstaterar att kravet på att ett servitut skall tillgodose ändamål av stadigvarande betydelse inte är uttryckligen inskrivet i ServL trots att det svarar mot en av de vedertagna servitutsprinciperna, nämligen den att det samband som upprättas mellan den härskande och den tjänande fastigheten inte får grundas på helt temporära förhållanden. Om således den härskande fastighetens behov av servitutet måste vara stadigvarande, är enligt beredningens uppfattning därmed dock inte sagt att detta behov nödvändigtvis för all framtid tillgodoses på just det sätt som avses med den aktuella servitutsupplåtelsen. Utvecklingen kan förändra förutsättningarna för upplåtelsen. Beredningen framhåller att en anpassning till det nya läget ibland kan ske genom jämkningar i servitutsavtalet. I vissa fall kan förändringarna emellertid vara så stora att de alldeles förta servitutet dess mening. Med hänsyn härtill bör hinder ej föreligga mot att upplåtelsen tidsbegränsas eller mot att dess inträde eller bestånd görs beroende av särskilt villkor.

I *andra stycket* tar beredningen upp en bestämmelse som fixerar de krav som enligt beredningens mening bör inläggas i principen om perpetua causa. Denna bestämmelse saknar motsvarighet i gällande rätt. Beredningen anför härom.

Att ett servitutsförhållande skall uppbäras av perpetua causa angavs i motiven till ServL innebära att det vore den tjänande fastigheten som sådan vilken skulle tjäna den härskande fastighetens intressen. Närmast vore det därför — anfördes vidare — de av naturen själv givna förhållandena vilka bestämde servitutets innehåll och begränsning, under det att tillfälliga anordningar, som vidtagits med fastigheten, icke kunde tjäna till underlag för en servitutsrätt. Vore emellertid en dylik anordning så förenad med fastigheten, att den övergått till att vara en verklig beståndsdel av denna, kunde den också ingå såsom bestämmande vid upprättande av ett servitutsförhållande. De vanliga byggnadsservituten vore exempel därpå. Rätt att hämta vatten å annans fastighet kunde bli föremål för ett servitut ej endast när fråga vore om en naturlig utan också om en anlagd damm, men däremot icke när rättigheten avsåge att från en till den ena fastigheten indragen rörledning avleda vatten till en annan.

Till stöd för meningen att rättigheter av sist angivna beskaffenhet fölle utanför servitutsbegreppet hänvisade LB (i 1905 års förslag) till ett avgörande i rättspraxis (NJA 1899 s. 540). Utgången i ett rättsfall från senare tid torde måhända kunna åberopas som uttryck för att rättstillämpningen på denna punkt numera blivit en annan (NJA 1950 s. 656; jfr Malmström i SvJT 1955 s. 614). Oavsett huru därmed förhåller sig torde emellertid enligt beredningens mening finnas fog för uppfattningen att anläggning av det slag som avsågs i det av LB berörda rättsfallet bör godtagas såsom grundval för servitutsupplåtelse. En rimlig avgränsning i förevarande hänseende synes vara att som underlag för servitut godtaga varje slags anläggning som är att anse såsom tillbehör till den tjänande fastigheten och därtill är ägnad att tas i anspråk för ett servitutsändamål. Innehållet i förevarande paragrafs andra stycke ger uttryck härför. Såsom framgår av första stycket har i förslaget servitutet i vad angår såväl dess härskande som dess tjänande moment angivits avse fast egendom. Denna egendom innefattar ej allenast själva marken utan även byggnader och andra anläggningar, som enligt lag höra till fastigheten. I fråga om ändamålet måste servitutet bedömas med hänsyn till de byggnader och andra anläggningar, som utgöra tillbehör till fastigheten. Det nu sagda bör gälla även beträffande det tjänande momentet. Sålunda bör icke möta hinder att anknyta vattenledning till en befintlig anläggning å den tjänande fastigheten.

I detta sammanhang må beaktas att till en härskande fastighet kan enligt 2 kap. 1 § i förslaget såsom fast egendom hänföras anläggning utanför fastigheten. Även ett sådant tillbehör bör alltså kunna användas såsom föremål för servitut. Till följd härav kan exempelvis vattenledning utanför den tjänande fastighetens område få upplåtas som servitutsobjekt. Avfattningen av stadgandet i förevarande paragrafs andra stycke utgör en uttrycklig erinran jämväl om nu berörda förhållande.

Beredningen framhåller vidare att det av motiven till 2 kap. i dess förslag framgår att i fråga om servitut som avser ledning kan såsom härskande stå antingen fastighet, där produktionen sker av kraft eller annat ämne

som skall bortledas, eller fastighet där ämnet skall tillhandahållas. I båda fallen utgör den fastighet där ledningen anbringas den tjänande i förhållande till den härskande fastighet till vilken ledningen hör.

Enligt gällande rätt kan, om den härskande och den tjänande fastigheten är i samme ägares hand, servitut upplåtas genom en ensidig förklaring av ägaren. Beredningens förslag avser inte att göra avsteg från denna ståndpunkt. Beredningen nämner i detta sammanhang vidare att rättspraxis godkänner servitutsupplåtelser till förmån för fastighet vars ägare inte är representerad vid avtalet. Som exempel på detta anger beredningen att servitutsförpliktelser som vid försäljning av villatomter lagts på de avstyckade fastigheterna har ansetts kunna gälla inte bara till förmån för stamfastigheten utan också till förmån för tidigare frånsålda avstyckningar vilkas ägare inte deltagit i servitutsavtalet (jfr NJA 1934 s. 114).

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* framhåller att bestämmelserna bör utformas så, att servitut kan upplåtas också i mark som redovisas i bihang C till fastighetsregistret. Behov av servitut kan enligt föreningen nämligen föreligga t. ex. vid underbyggnad av gata.

Departementschefen. Departementsförslaget skiljer sig i fråga om denna paragraf avsevärt från lagberedningens förslag. Skillnaden ligger dock främst på det formella och redaktionella planet och hänger i huvudsak samman med den definition av servitutsbegreppet som tagits upp i departementsförslaget. Skälen till att en sådan definition ansetts påkallad har jag utförligt redovisat i den allmänna motiveringen. Som jag där också uttalat åsyftas inte någon saklig ändring i förhållande till gällande rätt eller beredningens förslag i fråga om rättighetens allmänna karaktär.

Första stycket av paragrafen inleds i departementsförslaget med ett angivande av servitutets allmänna funktion att främja ett ändamålsenligt utnyttjande av den fasta egendomen. Den närmare innebörden härav har jag redan utförligt belyst. Som rättsligt föremål för servitut anges fastighet och inte fast egendom som i beredningens förslag. Härmed tillgodoses ett av lantmäteristyrelsen framställt önskemål. Därefter ges en beskrivning av rättighetens positiva innehåll från rättighetshavarens, dvs. ägaren av den härskande fastigheten, synpunkt. Denna beskrivning inleds med ett omnämnande av den vanligaste befogenheten för servitutshavaren, nämligen att nyttja den tjänande fastigheten i något hänseende. Under detta begrepp faller sålunda företeelser som att begagna väg, brygga, ledning, badstrand, parkeringsplats, grustäkt, vattentäkt eller annat dylikt på den tjänande fastigheten. Även företeelser som jakt och fiske hör — i den begränsade utsträckning som dessa med hänsyn till kravet på ändamålsenlighet över huvud går in under servitutsbegreppet — hemma i denna grupp. Karakteristiskt för denna kategori av servitutsrättigheter är att det är fråga

om ett positivt handlande från rättighetshavarens sida på den tjänande fastigheten. Med uttrycket »i visst hänseende» avses att framhäva att ett servitut inte får innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten. Detta gäller i fråga om alla former av servitut.

Vid sidan av den typ av servitutsbefogenheter som innebär ett positivt handlande på den tjänande fastigheten förekommer det en annan typ som utmärks av att rättighetshavaren får företa en viss handling på sin egen fastighet, dvs. den härskande, vilken handling påverkar förhållandena på den tjänande fastigheten. Det är här fråga om företeelser som går utöver vad som kan tolereras inom grannelagsrättens ram. Som exempel kan nämnas utsläppande av rök eller industriellt avloppsvatten (jfr NJA 1919 s. 357). Dessa företeelser kan vara av mycket skiftande beskaffenhet och har i departementsförslaget beskrivits så, att de innebär rätt för ägaren av den härskande fastigheten att »på annat sätt» (än genom att nyttja) »taga i anspråk den tjänande fastigheten».

En tredje kategori av servitut går ut på att ägaren av den tjänande fastigheten avstår från att utnyttja sin fastighet i visst hänseende. Sådana servitut brukar kallas negativa. Typiska exempel härpå är de s. k. villaservituten. Ett sådant innebär vanligen att ägaren av den tjänande fastigheten inte utan medgivande av den härskande fastighetens ägare får bebygga sin fastighet med annat än en villa av viss typ eller viss höjd eller bedriva viss verksamhet på fastigheten. Ett annat exempel på ett negativt servitut är att ägaren av en fastighet avstår från att jaga på denna till förmån för jaktvården på en annan fastighet. Det får i samtliga dessa fall dock bara vara fråga om inskränkningar i den faktiska användningen av fastigheten. Den juridiska rådigheten kan aldrig bli föremål för servitut. Servitut av den nu åsyftade typen innebär alltså att ägaren av den tjänande fastigheten underkastar sig vissa inskränkningar i användningen av sin fastighet till förmån för ägaren av den härskande fastigheten. Sett från den sistnämndes — dvs. rättighetshavarens — synpunkt kan detta sägas innebära att denne får en viss rådighet över användningen av den tjänande fastigheten. Beskrivningen i departementsförslaget av den nu aktuella typen av servitut har utformats i enlighet härmed.

Jag delar i stort sett lagberedningens uppfattning i fråga om de krav som bör inläggas i principen om perpetua causa. Utvecklingen har utan tvekan drivit fram ett praktiskt behov av att som konkret underlag för servitut godta också byggnad eller annan anläggning som hör till den tjänande fastigheten. Från principiell synpunkt kan något avgörande hinder mot detta inte anses föreligga. En konsekvens av detta ståndpunktstagande blir att en upplåtelse av rätt att t. ex. begagna en värmeanläggning som hör till en fastighet kan utgöra servitut. Den nu angivna grundsatsen har i departementsförslaget kommit till uttryck på det sättet att föremålet för servitut anges vara »den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning

som hör till denna». Med anläggning avses därvid såväl en fristående anläggning som en i en byggnad befintlig anläggning, t. ex. en värmeanläggning. Vad nu sagts gäller i princip också i fråga om byggnad eller annan anläggning som är belägen utanför fastigheten men likväl hör till denna (jfr 2: 1 andra stycket i departementsförslaget). I samtliga fall är det emellertid den fastighet till vilken byggnaden eller anläggningen hör som utgör det rättsliga objektet för servitutet.

Andra stycket av paragrafen inleds i departementsförslaget med en beskrivning av rekvisitet utilitas fundo. I huvudsaklig överensstämmelse med lagberedningens förslag har detta fått komma till uttryck genom bestämningen att servitut får avse bara ändamål som är av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten.

Jag har ansett det lämpligt att i 1 § också ta upp en bestämmelse som reglerar frågan om i vilken utsträckning servitut får innefatta skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att utföra positiva prestationer. Principiellt gäller ju att sådan skyldighet inte är förenlig med servitutsbegreppet eller i varje fall kan godtas bara i mycket begränsad omfattning. Enligt ServL (2 §) kan med servitut förenas skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten endast att underhålla väg, byggnad eller inrättning som »för rättighetens begagnande erfordras». Lagberedningen har inte ansett en mera allmän utvidgning av möjligheten att förena servitut med positiv prestationsskyldighet påkallad. Ett något ökat utrymme härför bereder dock en regel i 19: 7 i beredningens förslag. Enligt denna kan ägaren av den tjänande fastigheten åta sig att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning »för servituts utövning». Häri ligger, enligt vad beredningen framhåller, att objektet för prestationsskyldigheten kan vara inte bara anläggningar vilka tjänar som medel för tillgodogörandet av en servitutsförmån utan också anläggningar som så att säga i sig själva representerar förmånen. Beredningen nämner som exempel härpå underhåll av en förgård eller en plantering.

Jag delar beredningens uppfattning om det lämpliga i att något vidga möjligheten att förena servitut med positiv prestationsskyldighet. Den tekniska utvecklingen har medfört att det numera föreligger ett praktiskt behov härav. Jag tänker då närmast på servitut som avser tillgodogörande av komplicerade anläggningar vilka kräver speciell tillsyn, t. ex. värmeanläggningar. Utvidgningen av prestationsskyldigheten bör dock, såsom beredningen föreslagit, hållas inom ramen för vad som kan sägas ligga i begreppet underhåll. Med servitut bör således i princip inte kunna förenas skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att sörja för driften av en anläggning eller att medverka till anläggandet av denna. Gränsdragningen mellan underhåll och drift kan i vissa fall tänkas föranleda svårigheter. Om det därvid är uppenbart att underhållsmomentet är helt dominerande, bör enligt min mening den omständigheten att någon åtgärd är av

betydelse också för driften inte föranleda att upplåtelsen i denna del underkänns som servitut. I departementsförslaget har på grundval av de nu redovisade övervägandena i fråga om prestationsskyldigheten bestämmelsen i ämnet utformats så, att servitut inte får förenas med skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra annat än underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet.

Jag vill påpeka att det i 14: 5 i departementsförslaget tas upp vissa med innehållet i förevarande paragraf korresponderande bestämmelser om innebörden av de förpliktelser som åvilar ägaren av den tjänande fastigheten. Genom dessa förtydligas servitutsbegreppet ytterligare.

Med anledning av ett remissyttrande angående upplåtelse av servitut i mark som redovisas i bihang C till fastighetsregistret vill jag uttala att sådan upplåtelse synes kunna ske med analogisk tillämpning av bestämmelserna i detta kapitel om upplåtelse av servitut i fastighet. Detta betraktelsesätt synes stå i överensstämmelse med de synpunkter lagrådet anfört i ett liknande fall (se prop. 1966: 24 s. 115). Uppenbarligen kan emellertid en upplåtelse i mark som redovisas i bihang C till fastighetsregistret inte bli föremål för inskrivning, eftersom sådan kan ske bara i fastighet.

Tredje stycket av paragrafen innehåller en regel som svarar mot 19: 27 i lagberedningens förslag och som innebär att bestämmelserna i detta kapitel om servitut inte avser servitut som tillkommit genom förrättning enligt lagen om fastighetsbildning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv. Rörande motiven härtill får jag hänvisa till den allmänna motiveringen.

2 §.

Denna paragraf motsvarar 1 § ServL (delvis) samt 19: 2 resp. 16: 2 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen ges en bestämmelse om att servitut får upplåtas till förmån också för gruvegendom.

Departementschefen. Departementsförslaget överensstämmer på denna punkt med gällande rätt. I fråga om de avvikelser som skett i förhållande till beredningens och utredningens förslag får jag hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen.

Jag vill i detta sammanhang påpeka att enligt 13: 7 i departementsförslaget kan servitut upplåtas också i eller till förmån för tomträtt. Detta överensstämmer med bestämmelserna i 9 § ServL. Med hänsyn till den allmänna likställighetsförklaringen i förstnämnda lagrum har någon särskild erinran om tomträttens likställighet med fast egendom i nu förevarande hänseende inte ansetts böra tas upp i detta kapitel.

3 §.

I denna paragraf som motsvarar 19: 3 andra stycket resp. 16: 3 andra stycket i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag ges ett förbud mot skogsfångsservitut och mot upplåtelse genom avtal av betesservitut.

Departementschefen. I fråga om innehållet i denna paragraf får jag hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen till departementsförslaget. Den av lagberedningen gjorda hänvisningen till ägofredslagen har ansetts onödig och uteslutits.

4 §.

Denna paragraf motsvarar 19: 1 tredje stycket resp. 16: 1 tredje stycket samt 19: 6 resp. 16: 6 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafens första stycke ges en bestämmelse om formen för servitutsupplåtelser. Andra stycket innehåller regler om vad som i vissa fall skall tas upp i en upplåtelsehandling.

Lagberedningen. Beredningen erinrar om att en konsekvens av skriftlighetskravet är att också överenskommelse om ändring i eller tillägg till den ursprungliga upplåtelsen skall träffas skriftligen (jfr 11: 6 första stycket i beredningens förslag och 7: 8 andra stycket i departementsförslaget).

Att den tjänande fastigheten bör anges i upplåtelsehandlingen behöver enligt beredningens uppfattning inte närmare motiveras. Nästan lika uppenbart är det att också den härskande fastigheten bör anges. Detta är av särskild betydelse för upplåtaren, när upplåtelsen skett mot vederlag. Skulle upplåtelsen göras till förmån för bara en del av en fastighet, får upplåtelsen anses ha tillkommit under villkor att denna del blir avskild från fastigheten. Detta villkor bör emellertid inte leda till att inskrivning förhindras. Att inskrivning får komma till stånd medför inte att villkoret därmed förlorar sin giltighet. Beredningen hänvisar i detta sammanhang till motiven till 31: 4 i dess förslag (jfr 23: 3 i departementsförslaget). Beredningen föreslår sålunda att såväl den härskande som den tjänande fastigheten skall anges i upplåtelsehandlingen.

Uppgift om ändamålet med upplåtelsen är enligt beredningen direkt erforderlig för bedömande av lagligheten av ett servitut. En bestämmelse om att upplåtelsehandlingen obligatoriskt skall lämna besked på denna punkt föreslås därför.

Beredningen anför fortsättningsvis.

I återstoden av förevarande paragraf meddelas regler om de bestämmelser som skola gälla enligt upplåtelsen. Att upplåtelsen innefattar vissa närmare föreskrifter angående servitutets utövning torde väl vara det regelmässigt förekommande; för att erhålla sakrättslig verkan skola dylika föreskrifter vara intagna i handlingen. Detsamma gäller ev. begränsning av upplåtelsen till viss tid. Att upplåtelsen skall avse all framtid torde ligga

i sakens natur, därest upplåtelsehandlingen ej begränsar servitutet till viss tid. Skola villkor gälla, måste de intagas i upplåtelsen. Icke minst då villkoret består i att vederlag fortsättningsvis skall utgå bli här avsedda uppgifter av stor vikt — — — Beträffande vederlaget måste fordras att posternas förfallotid uppgives samt, om posterna skola utgå med varierande belopp, de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas; uttrycklig regel i detta avseende har ansetts böra upptagas.

Departementschefen. Som jag anfört i den allmänna motiveringen till departementsförslaget delar jag lagberedningens uppfattning att det bör krävas skriftlig form för servitutsupplåtelser. En regel härom har tagits upp i första stycket av förevarande paragraf. I detta stycke anges de minimikrav i fråga om innehållet i upplåtelsehandlingen som måste vara uppfyllda för att upplåtelsen över huvud skall kunna godtas som ett giltigt servitut. En uttrycklig bestämmelse om den inverkan på upplåtelsens giltighet, som underlåtenhet att ta upp nu ifrågavarande uppgifter i upplåtelsehandlingen medför, har ansetts klargörande.

De i andra stycket i departementsförslaget föreskrivna uppgifterna om innehållet i upplåtelsehandlingen skiljer sig principiellt från dem som tagits upp i första stycket därigenom att deras upptagande i upplåtelsehandlingen inte gjorts till villkor för giltigheten av upplåtelsen. Betydelsen av att de tas upp i upplåtelsehandlingen ligger främst på det bevistekniska och sakrättsliga planet. I fråga om dessa uppgifter företer departementsförslaget vissa skiljaktigheter i förhållande till beredningens förslag. Sålunda har kravet på uppgift om vederlag för servitutet gjorts tillämpligt inte bara på periodiskt vederlag utan på alla former härav. Vidare har föreskrivits att ett åtagande av den tjänande fastighetens ägare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning skall anges i upplåtelsehandlingen. Kännedom om ett sådant åtagande måste anses vara av stort värde för bedömandet av ett servitut från exempelvis gravationssynpunkt.

Jag vill i detta sammanhang slutligen understryka att något avsteg inte är avsett att göras från gällande rätts inställning att servitut, om den härskande och den tjänande fastigheten är i samme ägares hand, kan upplåtas genom en ensidig förklaring av ägaren (jfr beredningens motiv under 14: 1 i departementsförslaget).

5 §.

Denna paragraf motsvarar 19: 7 resp. 16: 7 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Den innehåller en beskrivning av de förpliktelser som åvilar ägaren av den tjänande fastigheten i ett servitutsförhållande.

Departementschefen. Denna paragraf kan på sätt och vis sägas utgöra en spegelbild av 1 § i departementsförslaget. Den ger uttryck åt servitutets

negativa innehåll från ägarens av den tjänande fastigheten synpunkt. Det kan diskuteras om paragrafen är nödvändig vid sidan av den definition av servitutsbegreppet som tagits upp i 1 § i departementsförslaget. Bestämmelserna i paragrafen synes emellertid ägnade att ytterligare klargöra innebörden av servitutsbegreppet, och jag har därför ansett det motiverat att låta dem inflyta även i departementsförslaget. Från redaktionell synpunkt är att anmärka att jag inte ansett det nödvändigt att — med syftning på den tjänande fastigheten — i lagtexten ta med uttrycket »i vems hand denna än är».

6 §.

Denna paragraf som motsvarar 19: 8 resp. 16: 8 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innehåller en bestämmelse om att servitut är förenat med äganderätten till den härskande fastigheten och att det inte får särskilt överlåtas.

Departementschefen. Bestämmelsen i denna paragraf ger uttryck åt en allmänt erkänd princip som gäller i fråga om s. k. osjälvständiga rättigheter. Det synes värdefullt att principen kommer till uttryck i lagtexten.

7 §.

Första stycket av denna paragraf motsvarar 4 § första stycket ServL samt 19: 10 första stycket resp. 16: 10 första stycket i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Andra stycket motsvarar 19: 10 andra stycket resp. 16: 10 andra stycket i förslagen. Någon direkt motsvarighet härtill finns inte i ServL. I paragrafen ges vissa grundregler för hur ägaren av den härskande fastigheten skall förfara vid utövandet av ett servitut.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf torde inte innefatta några nyheter i sak i förhållande till rådande rättsuppfattning. Föreskriften i andra stycket tar sikte närmast på det fall att ägaren av den tjänande fastigheten inte åtagit sig att själv ombesörja underhållet av väg, byggnad eller annan anläggning som hör till den härskande fastigheten (jfr 14: 4 andra stycket och 14: 5 i departementsförslaget).

8 §.

Denna paragraf som motsvarar 19: 11 resp. 16: 11 i förslagen innehåller vissa allmänna bestämmelser om påföljden av avtalsbrott från ägaren av den härskande eller den tjänande fastighetens sida.

Lagberedningen. Bestämmelserna i denna paragraf saknar motsvarighet i ServL men överensstämmer enligt beredningens uppfattning med vad som gäller redan nu enligt allmänna rättsgrundsatser. Beredningen framhåller att avfattningen av paragrafen nära ansluter till 17: 8 första punkten i

dess förslag (jfr 13: 8 första punkten i departementsförslaget). Beredningen anför vidare.

Som exempel på att den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt på grund av servitutet må nämnas att han utan stöd i upplåtelsen har på den tjänande fastigheten uppfört anläggning för servitutets utnyttjande. Sin skyldighet på grund av servitutet har den härskande fastighetens ägare åsidosatt, då han underlåtit att iakttaga vad på honom ankommer enligt 10 § (motsvarande 14: 7 i departementsförslaget). Däremot inbegripes ej under förevarande stadgande hans ev. försummelse att fullgöra vederlagsförpliktelse enligt 5 §.

Den tjänande fastighetens ägare har å sin sida brustit i sin skyldighet på grund av servitutet såväl då han hindrat utövningen av ett positivt servitut som i det fall att han vidtagit anordningar i strid med ett negativt servitut.

Paragrafen reglerar icke frågan, huruvida den ansvarighet som en fastighetsägare ådragit sig övergår å ny ägare till fastigheten. En konsekvens av allmänna sakrättsliga principer synes emellertid vara, att skyldigheten att återställa gäller även för ny ägare. Spörsmålet huruvida skadeståndskyldigheten bör bedömas på samma sätt torde däremot vara tveksamt; ställningstagandet härvidlag torde få överlåtas å rättstillämpningen.

Departementschefen. Jag har inte något att erinra mot lagberedningens förslag i denna del. De av beredningen föreslagna bestämmelserna har därför tagits upp i departementsförslaget utan ändring i sak.

9—11 §§.

Dessa paragrafer motsvarar 19: 12 resp. 16: 12 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragraferna ges bestämmelser om rätt till hävning och skadestånd i vissa fall av grövre avtalsbrott m. m.

Lagberedningen. I fråga om de grövre fallen av överskridande eller åsidosättande enligt 19: 11 i beredningens förslag (14: 8 i departementsförslaget) anser beredningen att den förfördelade parten bör vara berättigad att häva servitutet. Avgörande för huruvida hävande får ske bör vara inte bara kvalifikationsgraden hos vad den felande låtit komma sig till last utan också dennes villighet att vidta rättelse inom skälig tid efter anmaning. Motsvarande rätt att bringa servitutsförhållandet att upphöra bör enligt beredningens mening tillkomma den tjänande fastighetens ägare för den händelse att den härskande fastighetens ägare gör sig skyldig till ett mera avsevärt dröjsmål med erläggandet av vederlag, när sådant skall utgå enligt 19:5 i beredningens förslag. Bestämmelser om hävningsrätt i enlighet med vad nu sagts har tagits upp i första stycket av 19: 12 i beredningens förslag. Genom detta lagrum tillförsäkras den förfördelade parten dessutom ersättning för förlust som åsamkas honom till följd av servitutets upphörande. Beredningen framhåller att hävningsrätt med anledning av försummelse av betalning som inte utgör periodiskt vederlag inte behand-

las i denna paragraf. I enlighet med tidigare av beredningen angivna synpunkter gäller i fråga om vederlag som inte är av periodisk natur allmänna rättsgrundsatser. Enligt andra stycket första punkten i 19: 12 i beredningens förslag skall den som vill utöva sin hävningsrätt ge den andre meddelande därom utan oskäligt dröjsmål vid påföljd att hävningsrätten annars går förlorad. Föreskriften i andra stycket andra punkten om verkan av rättelse ansluter till motsvarande bestämmelser i 12: 37 och 16: 33 i beredningens förslag.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* konstaterar att enligt 19: 12 i beredningens förslag föreligger hävningsrätt för den tjänande fastighetens ägare bl. a. när vederlag som skall utgå enligt 19: 5 i förslaget inte erläggs inom en månad från förfallodagen. Hovrätten konstaterar vidare att beredningen i anslutning till motsvarande bestämmelser i 12: 37 och 16: 33 föreskrivit att ett servitut dock inte får hävas sedan betalning ägt rum. Enligt hovrättens mening finns det anledning att här också ta med en motsvarighet till bestämmelserna i 12: 36 andra stycket och 16: 32 andra stycket i beredningens förslag om att försummelse som är av ringa betydelse inte medför hävningsrätt.

Departementschefen. Jag ansluter mig i huvudsak till beredningens förslag i denna del. Av redaktionella skäl har bestämmelserna i departementsförslaget delats upp på tre olika paragrafer. En saklig skillnad föreligger i förhållande till beredningens förslag såvitt avser frågan om servitutsvederlaget. Av förut angivna skäl har den av beredningen föreslagna specialregleringen av det periodiska servitutsvederlaget inte ansetts böra genomföras (se remissprotokollet den 11 febr. 1966 s. 36). I departementsförslaget är regleringen av servitutsvederlaget av enbart obligationsrättslig karaktär och tar sikte inte bara på periodiskt vederlag utan på alla former av vederlag. Vad särskilt angår vederlagets ställning i det nu aktuella sammanhanget finns det enligt min uppfattning starka sakliga skäl som talar för att någon åtskillnad inte bör göras mellan olika former av vederlag. Det förefaller sålunda egendomligt, om försummelse att erlägga ett engångsvederlag inte skulle få några konsekvenser i fråga om rätt för ägaren av den tjänande fastigheten att häva avtalet. Beredningens förslag torde visserligen vila på den uppfattningen att en sådan hävningsrätt kan komma i fråga med stöd av allmänna rättsgrundsatser. Detta torde vara orsaken till att beredningen ansett sig kunna lämna det inte periodiska vederlaget utanför regleringen i 19: 12. Enligt min mening är det emellertid otillfredsställande att vid en reglering av vederlagets ställning i den nu aktuella situationen lämna den kanske viktigaste formen av vederlag utanför den uttryckliga regleringen. Härigenom kan missförstånd lätt uppkomma, och det värde som ligger i en uttrycklig reglering av vederlagets

ställning i det aktuella hänseendet reduceras i betydande grad. Den i 14: 10 i departementsförslaget upptagna bestämmelsen om betydelsen av att vederlag inte erläggs i rätt tid tar därför sikte på alla former av vederlag. Bestämmelsen kan antas få särskild betydelse i fall när vederlaget inte erläggs på en gång i samband med avtalets slutande utan skall erläggas först vid en senare tidpunkt eller skall erläggas i olika omgångar. I fråga om vederlaget har jag vidare funnit anledning att beakta vad Svea hovrätt anfört under remissbehandlingen. I departementsförslaget (14: 10) har därför rätten att häva servitutet och erhålla ersättning för skada till följd av försummelse i fråga om erläggande av vederlag gjorts beroende av att försummelsen inte är av ringa betydelse.

12 §.

Denna paragraf motsvarar 19: 14 resp. 16: 14 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Paragrafen reglerar frågan om fördelningen av vederlaget i fall när den tjänande fastigheten delas.

Departementschefen. Angående verkan på servitutet av att den tjänande fastigheten delas får jag hänvisa till vad jag anfört i samband med 7: 26 i det delförslag som remitterades till lagrådet den 11 februari 1966 (remissprotokollet s. 401). Om servitutet är förenat med rätt till vederlag, uppkommer fråga om hur vederlaget skall fördelas efter delningen. I denna paragraf ges den naturliga bestämmelsen att vederlaget tillkommer ägarna av de nya fastigheter i vilka servitutet efter delningen skall gälla i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet efter delningen. Här liksom i övriga fall föreligger den skillnaden mellan beredningens förslag och departementsförslaget att regleringen av vederlaget i departementsförslaget avser alla former av vederlag och alltså inte som i beredningens förslag bara periodiskt vederlag.

13 §.

Denna paragraf motsvarar 19: 15 resp. 16: 15 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen föreskrivs att den fasta egendom som servitutet avser inte får till följd av att den härskande eller tjänande fastigheten delas eller sammanläggs med annan fastighet eller på grund av andra ändrade förhållanden belastas utöver vad som följer av upplåtelsen.

Lagberedningen. Beredningen konstaterar att måttet för utövningen av ett servitut beror på innehållet i upplåtelsen. Denna anknytning lämnar utrymme för en viss elasticitet i fråga om utövningens omfattning. Beträffande sådana myckenhetsservitut som ej är fixerade i upplåtelsen, t. ex. rätt att ta grus för »husbehov», anses enligt vad beredningen framhåller

sålunda en ökning kunna komma i fråga i den mån den föranleds av den normala utvecklingen. Beredningen hänvisar i detta ämne till vissa uttalanden i doktrinen (se Undén, Svensk sakrätt, II: 2, s. 251). En ökning av servitutsbelastningen utöver nyss antydda marginal bör, framhåller beredningen, enligt vedertagen rättsuppfattning inte få ske till följd av att den härskande eller den tjänande fastigheten delas eller blir föremål för sammanläggning. Också efter fastighetsbildningsåtgärdens genomförande bör alltså riktmärket vara att den tjänande fastigheten inte får belastas utöver vad som kan antas ha varit förutsatt vid upplåtelsen (jfr NJA 1952 s. 288). Denna grundsats synes enligt beredningens mening f. ö. böra få göra sig gällande inte bara vid ändringar i fastighetsindelningen utan över huvud när rubbningar inträder som inte förutsatts vid upplåtelsen. Beredningen konstaterar att bestämmelser i det här berörda ämnet förekommer i nu gällande lagstiftning bara i 18 § lagen den 18 juni 1926 (nr 336) om sammanläggning av fastigheter på landet och i 3 kap. 6 § FBL. I dessa bestämmelser föreskrivs att sammanläggning av en härskande fastighet med en annan fastighet inte medför mera vidsträckt rätt i fråga om servitut än som förut tillkommit den förstnämnda fastigheten. Enligt beredningens mening bör den generella giltigheten av grundsatsen om att servitutsbelastningen inte får ökas till följd av ändrade förhållanden komma till direkt uttryck i den nya jordabalken.

Departementschefen. Jag ansluter mig till beredningens förslag i denna del. Den av beredningen föreslagna bestämmelsen har därför tagits upp i departementsförslaget med bara några redaktionella jämkningar.

14 §.

Denna paragraf motsvarar 19:16 resp. 16: 16 i lagberedningens och jordabalkens förslag och innehåller en regel om att servitut upphör, om den härskande och den tjänande fastigheten sammanläggs.

Lagberedningen. Vad som föreskrivs i denna paragraf om verkan av s. k. konfusion gäller redan nu, fastän uttryckligt lagstadgande saknas i ämnet. Ett sådant är enligt beredningens mening på sin plats. Beredningen erinrar i detta sammanhang om att ett servitut enligt praxis inte upphör redan genom att den härskande och den tjänande fastigheten kommer i samme ägares hand (se NJA 1925 s. 573, 1934 s. 610 och 1935 s. 479). I denna del avser beredningens förslag inte att åstadkomma någon ändring.

Departementschefen. Den av beredningen föreslagna bestämmelsen har tagits upp i departementsförslaget utan någon saklig ändring.

15 §.

Denna paragraf motsvarar 19:24 resp. 16:24 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen ges bl. a. bestämmelser om skyldighet för ägaren av den härskande fastigheten att återställa marken på den tjänande fastigheten i godtagbart skick, när han för bort någon för servitutet avsedd byggnad eller annan anläggning som tillhör honom men finns på den tjänande fastigheten.

Lagberedningen. Beredningen anmärker att de i denna paragraf intagna bestämmelserna saknar motsvarighet i ServL. Att mark efter borttagande av byggnad eller annan anläggning skall återställas i tjänligt skick innebär inte alltid att marken skall försättas i det ursprungliga tillståndet. Detta skulle nämligen i vissa fall för den härskande fastighetens ägare kunna tänkas medföra en förpliktelse av sådan tyngd att den enligt beredningens uppfattning bör åvila honom endast i kraft av särskild överenskommelse.

Beredningen betonar att de i paragrafen upptagna bestämmelserna enligt sin lydelse är dispositiva. Detta gäller både den allmänna bestämmelsen i första punkten angående skyldighet att återställa marken i tjänligt skick vid bortförande av anläggning och föreskriften i andra punkten om verkan av att, sedan servitutet upphört, bortförande ej sker inom viss tidsfrist. Nämnda verkan — att anläggningen utan lösen tillfaller den tjänande fastighetens ägare — kan alltså bortfalla genom överenskommelse, antingen på så sätt att den härskande fastighetens ägare ges rätt att ha kvar anläggningen där den finns eller så, att den tjänande fastighetens ägare, när anläggningen tillfaller honom, skall ha att utge lösen för denna.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* anför att bestämmelserna i denna paragraf inte synes direkt åsyfta förhållandena när ett servitut förflyttas. Enligt hovrättens mening bör det klargöras, åtminstone genom ett motivuttalande, att marken också i ett sådant fall skall återställas i tjänligt skick. Också föreskriften i andra punkten av denna paragraf om att byggnad eller anläggning som inte förs bort inom viss tid tillfaller den tjänande fastighetens ägare bör enligt hovrätten ges analog tillämpning vid förflyttning av servitut.

Departementschefen. Jag har inte något att erinra mot de principer som ligger till grund för beredningens förslag i denna del. De av beredningen föreslagna bestämmelserna har därför tagits upp i departementsförslaget med bara vissa jämkningar som är av redaktionell natur och delvis betingade av den samordning av bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut som skett av beredningens förslag och fastighetsbildningskommitténs förslag. Att det ämne som bestämmelserna i denna paragraf rör är dispositivt har synts vara så klart att någon uttrycklig bestämmelse om rätt

för parterna att träffa överenskommelse om en reglering vid sidan av bestämmelserna i paragrafen inte ansetts påkallad. Den av hovrätten under remissbehandlingen väckta frågan om en analog tillämpning av bestämmelserna vid förflyttning av servitut har i viss mån kommit i ett nytt läge genom samordningen av servitutsreglerna i beredningens och fastighetsbildningskommitténs förslag. Någon förflyttning av servitut på det sätt beredningen tänkt sig skall således inte kunna ske enligt departementsförslaget. En sådan åtgärd skall emellertid kunna komma till stånd genom förrättning enligt lagen om fastighetsbildning. Det är enligt min mening inte uteslutet att en analog tillämpning av bestämmelserna i denna paragraf därvid kan visa sig motiverad. Jag vill såvitt gäller sista punkten i paragrafen tillägga att det av allmänna rättsgrundsatser torde följa att ägaren av den härskande fastigheten i vissa fall kan bli skyldig att utge ersättning för markens återställande trots att en honom tillhörig anläggning tillfaller ägaren av den tjänande fastigheten utan lösen. Jag tänker särskilt på sådana fall då anläggningen inte representerar något värde utan enbart orsakar kostnader för rivning och bortförande.

16 §.

Denna paragraf motsvarar 19:23 resp. 16:23 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Paragrafen innehåller en hänvisning till bestämmelserna rörande ändring och upphävande av servitut i lagen om fastighetsbildning.

Departementschefen. I fråga om denna paragraf får jag hänvisa till vad jag i den allmänna motiveringen anfört rörande frågan om ändring och upphävande av servitut.

15 KAP.

Samfällighetsrätt

ALLMÄNNA SYNPUNKTER

Inledning

Detta kapitel motsvarar 22 kap. i lagberedningens förslag och 19 kap. i jordabalksutredningens. Utredningens förslag skiljer sig från beredningens bara i några detaljer.

Samfällighetsrätten är en nyskapelse på det sakrättsliga området. Den avser att tillgodose ett under senare år alltmera framträdande behov av en lämplig form för frivillig samverkan mellan två eller flera fastigheter. Även om den rättsliga indelningen i fastigheter har till syfte att skapa enheter som är inbördes självständiga visar nämligen erfarenheten att en fastighet inte sällan kan i olika hänseenden vara beroende av en eller flera andra fastigheter för att kunna användas på det mest ändamålsenliga sättet. Den tekniska och ekonomiska utvecklingen går också i riktning mot ett ökat behov av samverkan mellan fastigheter. Denna tendens är särskilt framträdande inom områden med tätbebyggelse. Som typiska exempel på föremål för sådan samverkan kan nämnas gemensamma värmecentraler och parkeringsanläggningar. Dessa ändamål kan bara delvis tillgodoses genom servitut. Vad som framför allt gör att detta institut inte helt täcker det behov av samverkansregler som föreligger är den för servitutet karakteristiska inskränkningen i möjligheten att ålägga den tjänande fastighetens ägare skyldighet att utföra positiva prestationer.

De i detta kapitel upptagna reglerna om samfällighetsrätt möjliggör att anläggning som är av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter kan med sakrättslig verkan tillgodoses genom ett ömsesidigt privaträttsligt avtal mellan fastigheternas ägare. Avtalet kallas samfällighetsavtal och skall ingås skriftligen. Genom avtalet regleras intressenternas inbördes rättsförhållanden. Om fastigheterna tillhör samme ägare, ersätts samfällighetsavtalet av en ensidig skriftlig upplåtelse. De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåts bildar i allt som angår tillgodoseendet av den gemensamma anläggningen en samfällighet. Delaktigheten i denna är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och får inte överlåtas för sig. Ägare av fastighet inom samfälligheten är så länge samfällighetsrätten består berättigad att på de villkor samfällighetsavtalet innehåller nyttja anläggning som

uppförts för tillgodoseende av det gemensamma ändamålet. Han är å andra sidan skyldig att i den omfattning som följer av avtalet bidra till kostnaderna för samfällighetens verksamhet samt tåla att fastigheten används för samfälligheten och i övrigt fullgöra åtagande gentemot denna. Samfällighetsrätt kan upplåtas också i byggnad på ofri grund och i viss annan lös egendom.

Reglerna om samfällighetsrätt i detta kapitel av jordabalken samt i lagen den 16 december 1966 (nr 700) om vissa gemensamhetsanläggningar täcker i stort sett samma område. I fråga om den rättsliga konstruktionen och proceduren vid tillskapandet av gemensamma företag föreligger emellertid avgörande skillnader mellan instituten. Dessa skillnader är ytterst betingade av att samfällighetsrätten konstitueras enbart genom avtal, medan ett företag enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar kommer till stånd — i vissa fall även tvångsvis — genom en offentlig förrättning.

Lagberedningens förslag om införande av den nya sakrätt som samfällighetsrätten innebär föregicks av ett omfattande utredningsarbete, som bl. a. innefattade remissbehandling av en av beredningen i juni 1952 upprättad promemoria i ämnet. Behovet av en rättighet av typen samfällighetsrätt vitsordades därvid över lag. Vid den remissbehandling som ägt rum efter det att jordabalksutredningen år 1963 lagt fram sitt förslag har tanken på att införa institutet samfällighetsrätt emellertid mött en viss kritik, och några remissinstanser har ifrågasatt huruvida bestämmelserna i jordabalken om samfällighetsrätt har någon funktion att fylla vid sidan av bestämmelserna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Som anförts redan vid remissen till lagrådet av förslaget till denna lag och vid remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk talar emellertid avgörande skäl för att båda rättsinstituten bör genomföras (se prop. 1966: 128 s. 96 och remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 21). De regler som samfällighetsrätt som nu läggs fram utgör ett på rent privaträttslig grund vilande alternativ till reglerna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Detta alternativ kan antas bli av särskild betydelse framför allt i mer okomplicerade fall med hänsyn till den mycket enkla och därmed snabba och billiga proceduren vid tillskapandet av den önskade samverkan.

Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar innehåller ett stort avsnitt med associationsrättsliga bestämmelser. Detsamma är fallet med lagberedningens förslag om samfällighetsrätt. Under beredningen av de båda lagstiftningskomplexen har de associationsrättsliga bestämmelserna samordnats, och detta kapitel innehåller därför i den delen nu endast en hänvisning till lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Antalet paragrafer i kapitlet har härigenom kunnat nedbringas från 32 till 13.

Samordningen av reglerna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar och i jordabalken har fått vissa konsekvenser också i fråga om den sakrättsliga regleringen av samfällighetsrätten. Detta gäller framför allt frågan om

skyldigheten för ny ägare till en fastighet som ingår i en samfällighet att svara för periodiska penningbidrag som förfallit till betalning innan äganderättsövergången skedde (jfr 15: 6 i departementsförslaget, 22: 7 i lagberedningens förslag och 26 § i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar).

Som redan framgått finns det vissa beröringspunkter också mellan samfällighetsrätt och servitut. Detta framgår i departementsförslaget bl. a. av 2 och 10 §§ som i viktiga hänseenden hänvisar till servitutsreglerna i 14 kap. Av 13 § framgår vidare att den i föregående kapitel av departementsförslaget beskrivna samordningen av reglerna om ändring och upphävande av servitut i jordabalken och i den lag om fastighetsbildning som f. n. bereds inom departementet gäller också sådan belastning som på grund av upplåtelse av samfällighetsrätt kan åvila en fastighet.

Utöver vad nu sagts innebär departementsförslaget bara vissa smärre jämkningar i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Jämkningarna är huvudsakligen av redaktionell natur och bygger på en strävan att förenkla regelsystemet för att därmed underlätta rättstillämpningen. I detta hänseende är särskilt att märka att det i departementsförslaget getts klarare uttryck än i beredningens och utredningens förslag åt att samfällighetsrättens funktion är att göra det möjligt att inrätta gemensamma anläggningar. Samma syfte ligger bakom en i departementsförslaget (15: 4) upptagen definition av samfällighetsrätten vilken saknar direkt motsvarighet i beredningens och utredningens förslag.

Möjligheter enligt gällande rätt att genomföra samverkan mellan fastigheter m. m.

En utförlig redogörelse för de möjligheter som gällande rätt erbjuder i fråga om samverkan mellan fastigheter finns i prop. 1966: 128 (s. 30—37) med förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Härutöver finns nu de möjligheter som skapats genom nämnda lag.

Lagberedningens slutliga ståndpunkt i fråga om principerna för samfällighetsrätten

Efter en redovisning av innehållet i beredningens promemoria av år 1952 och remissyttrandena över denna (se SOU 1960: 25 s. 444—459) framhåller beredningen att det måste anses vara en påtaglig brist att nuvarande lagstiftning inte öppnar möjlighet att ge sakrättslig verkan åt en på rent avtalsmässig grund tillkommen anordning för samverkan mellan olika fastigheter. Denna mening är enligt beredningen tämligen allmänt vedertagen, och det sägs vara betecknande att man under remissbehandlingen av 1952 års promemoria inte från något håll bestritt behovet i och för sig av lagregler som skulle vara ägnade att avhjälpa antydda brist. De betänkligheter

som tidigare anförts mot en dylik lagstiftning torde, säger beredningen, i huvudsak ha grundats på att sakrättsliga verkningar av samverkansavtal skulle vara ägnade att belasta de berörda fastigheterna med förpliktelser för ändamål som till sina konsekvenser vore ovissa och att en kostnadsfördelning som inte skett efter objektiva grunder utan uteslutande vilade på avtalsfrihet skulle kunna leda till ett missgynnande av någon eller några av de deltagande fastigheterna. Enligt beredningens uppfattning kan dessa invändningar emellertid knappast tillmätas avgörande betydelse, om den sakrättsliga effekten förutsätter dels att det råder samstämmighet mellan fastighetsägarna i fråga om såväl det gemensamma företaget som deras inbördes bidragsskyldighet, dels den i resp. fastighet upplåtna skyldigheten till samverkan inte ges ett speciellt företräde utan likställs med andra upplåtna sakrätter. Enligt beredningens mening kan en viss återhållsamhet i fråga om tillämpningen dock vara på sin plats. Sakrättsligt bindande samverkansavtal bör inte avse företag som är av den betydelse från allmänt ekonomisk synpunkt eller av den tekniska beskaffenhet att både företagens laglighet och deltagarnas bidragsskyldighet bör göras till föremål för en objektiv undersökning av offentlig myndighet.

Beredningen konstaterar att det i ett par remissyttranden över 1952 års promemoria hävdats att syftemålet med den av beredningen ifrågasatta lagstiftningen lika väl skulle kunna nås genom en utbyggnad av servitutsinstitutet. Därvid hade närmast avsetts att det rådande principiella förbudet mot att i servitutsavtal förplikta den tjänande fastighetens ägare till positiva prestationer skulle upphävas eller i varje fall kraftigt mjukas upp. Beredningen ställer sig emellertid avvisande till denna tanke. Som skäl härför anför beredningen bl. a. att en sådan revision av servitutsreglerna skulle på en inte oväsentlig punkt rubba den vedertagna bilden av servitutsinstitutet och ge detta en i viss mån ny inriktning. Lämpligheten härav kan enligt beredningens mening allmänt ifrågasättas. Om servitutsformen anlitades skulle vidare företaget komma att baseras på en serie rättsligt åtskilda upplåtelser vilka kanske inte alltid ens skulle kunna komma till stånd i ett sammanhang. Med en dylik ordning skulle man i vissa fall säkerligen inte kunna undvika att den erforderliga samordningen mellan de olika fastigheternas bidrag till företaget blev otillfredsställande. Det kan enligt beredningens mening heller inte anses önskvärt att bygga ut servitutsbestämmelserna med ett system av föreningsrättsliga bestämmelser vilka skulle vara utan intresse i de ordinära servitutssituationerna. Mot bakgrunden av dessa överväganden vidhåller beredningen sin ursprungliga mening att ett särskilt rättsinstitut bör skapas för att göra ifrågavarande fastighetssamverkan möjlig.

I 1952 års promemoria drog beredningen inte upp någon mera snäv ram kring de samverkanssyften som skulle få tillgodoses genom samfällighetsrätt. Den enda begränsningen i detta hänseende låg i ett krav på att ända-

målet för den gemensamma verksamheten skulle gagna fastigheterna som sådana och alltså vara av betydelse för vem som än ägde dem. Det krävdes inte heller att ändamålet för den gemensamma verksamheten skulle vara av stadigvarande art. Beredningen anmärker att det från några remissinstansers sida anmälts stark tvekan inför det tillrådliga i att medge ett så vidsträckt utrymme för samfällighetsavtal. Som särskilt diskutabelt hade framhållits att under samfällighetsinstitutet inbegreps också avtal vilka avsåg enbart ett gemensamt anskaffande eller utnyttjande av lös egendom, exempelvis en färja eller en skördemaskin. Ett samstämmigt önskemål i dessa remissyttranden hade varit att avgränsa institutets tillämplighet till situationer där det var fråga om företag till stadigvarande nytta för fastigheterna som sådana. Vid övervägandet av dessa invändningar finner sig beredningen visserligen böra konstatera att en gränsdragning av den beskaffenhet som förordats i yttrandena utestänger åtskilliga gemensamhetsföretag för vilka det sakrättsliga skyddet i och för sig skulle ha varit påkallat. Beredningen vill dock inte bestrida att betänkligheterna mot promemorieförslagets hållning på denna punkt är förtjänta att beaktas. Beredningen medger att en avgränsning av de tillåtna samverkansändamålen till sådana som är av stadigvarande intresse för de berörda fastigheterna skulle kraftigt bidra till att motverka eventuella farhågor för att en ny ägares bundenhet av samfällighetsavtalet skulle kunna betraktas som menlig för denne och därför inverka ofördelaktigt på fastighetsvärdet. Med hänsyn härtill anser sig beredningen böra biträda meningen att samfällighetsändamålet skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna. Även vid ett uppfyllande av detta rekvisit kan det emellertid tänkas fall när tvekan skulle kunna inställa sig om huruvida fastighetens bundenhet av de förpliktelser som gemenskapen medför verkligen svarar mot en faktisk fördel för fastigheten som sådan. För att åstadkomma en klar vägledning angående vilka samfällighetsändamål som ur antydda synvinkel bör bedömas som godtagbara synes det enligt beredningen vara lämpligt att t. o. m. i något vidare mån än som följer av kravet på stadigvarande betydelse avgränsa samfällighetsändamålen. En någorlunda konkret skiljelinje synes kunna ernås, om man kräver att samfällighetsrätt får upplåtas bara för ändamål för vilket upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet får ske enligt föreskrifterna i 19 resp. 21 kap. i beredningens förslag.

I ett par remissyttranden över beredningens promemoria av år 1952 uttalades en viss oro för att samfällighetsreglerna skulle medge privata avtal om gemensamt utnyttjande av mark för jordbruksändamål utan hänsyn till anordningens lämplighet från jordpolitisk synpunkt. Mot denna bakgrund understryker beredningen att anknytningen av samfällighetsrättsinstitutet till servitutsändamålen innebär att man inte i samfällighetsavtalets form kan få till stånd en allmän samordning av jordbruksdriften på de olika fastigheterna. Den av samhället förda politiken för jordbrukets yttre ra-

tionalisering och därav betingade författningsbestämmelser torde därför inte kunna komma att åsidosättas genom överenskommelser enligt reglerna om samfällighetsrätt.

I vissa remissyttranden över beredningens nyssnämnda promemoria gjordes också uttalanden angående fördelen av att samfällighet skulle få inrättas också i sådana fall då de berörda fastigheterna är i samme ägares hand. Detta har föranlett beredningen att inte vidhålla promemorieförslagets ståndpunkt att samfällighetsbildning skulle kräva medverkan av minst två fastighetsägare. På samma sätt som i fråga om servitut bör enligt beredningens mening samfällighetsrätt få upplåtas också i fastigheter som tillhör samme ägare. I dylika fall ersätts samfällighetsavtalet av en ensidig förklaring av ägaren.

Beredningen konstaterar att frågan om den inverkan ett samfällighetsavtal kan tänkas utöva på därav berörda fastigheters kreditvärden tilldragit sig tämligen stor uppmärksamhet vid remissbehandlingen av 1952 års promemoria. Därvid hade bl. a. behandlats frågeställningen hur ett samfällighetsavtals fortbestånd bäst skulle kunna tryggas med hänsyn till kreditgivarnas intresse. I ett yttrande hade framhållits att samfällighetsrättens bevarande kunde spela en väsentlig roll för fastighetens saluvärde och att rättigheten därför från kreditgivarnas synpunkt borde ha ett så betryggande prioritetsläge som möjligt. Från ett annat håll hade ifrågasatts om inte intresset av att tillförsäkra samfällighetsavtalet den önskvärda tryggheten trots allt borde föranleda att samfällighetsrätten fick förmånsrätt framför fordringsrätter. Att denna utväg emellertid inte kan tillgripas synes enligt beredningens uppfattning på ett ovedersägligt sätt framgå av innehållet i promemorian. Som där närmare utvecklats är samfällighetsrättens av upplåtelsetidpunkten eller inskrivningen betingade position i förmånsrättshänseende en direkt förutsättning för att sakrättsskydd över huvud taget skall kunna beredas åt en på avtalsmässig väg anordnad samverkan mellan flera fastigheter. Alternativet att ge samfällighetsrätten ett ovillkorligt företräde framför inskrivna rättigheter skulle enligt beredningens uppfattning nödvändigtvis framtvinga att det gemensamma företagets berättigande underkastades prövning av offentlig myndighet. Samfällighetsrättsinstitutet skulle därigenom få karaktären av en på offentligrättslig grundval organiserad fastighetssamverkan. Därmed skulle det uppställda syftet att ge sakrättsliga verkningar åt en rent avtalsmässigt tillkommen anordning för samverkan gå förlorat. Med genomförandet av detta syfte sammanfaller att företrädet för samfällighetsrätten måste ordnas enligt samma mönster som för övriga s. k. särskilda rättigheter, t. ex. nyttjanderätt och servitut, vilka tagits upp i 11 kap. i beredningens förslag (motsvarande 7 kap. i departementsförslaget). Som också betonats i promemorian får man å andra sidan inte överdriva det riskmoment som är förbundet med att samfällighetsrätten inte åtnjuter sådan speciell förmånsrätt som ger företräde fram-

för fordringsrätter. En modererande verkan på detta riskmoment utövas enligt beredningens uppfattning nämligen av det faktum att samfällighetsavtalet i regel måste antas tillföra de inbegripna fastigheterna en påtaglig värdeökning. Det ligger därför i samtliga rättsägares intresse att samfällighetsrätten inte rubbas.

I ett par remissyttranden över beredningens promemoria har, konstaterar beredningen, samfällighetens inverkan på de berörda fastigheternas kreditvärden bedömts ur en motsatt synvinkel än den nyss angivna. För dessa remissinstanser hade frågan inte gällt hur samfällighetsrättens fortbestånd borde i kreditgivarnas intresse garanteras genom särskilda prioritetsregler. I stället hade ifrågasatts om inte existensen av en samfällighetsrätt — fastän rättigheten enligt beredningens förslag bara skulle åtnjuta ordinärt företrädesläge på samma sätt som nyttjanderätt och servitut — vore ägnad att inverka oförmånligt på fastigheternas kreditvärden. Betraktelsesättet hade därvid varit att innehavare av fordringsinteckningar med sämre rätt än samfällighetsrätten skulle vara nödsakade att räkna med att fastigheten vid exekutiv försäljning skulle betinga en lägre köpeskilling än om samfällighetsrätten inte fanns, eftersom den presumtive inroparen kunde väntas bestämma sitt bud med beaktande av att han måste överta förre ägarens skyldighet att lämna bidrag till samfälligheten. Denna syn på samfällighetsavtalets konsekvenser för kreditvärdet hade närmast hänfört sig till sådana fall då samfällighetsrätten inte avsåg ett odiskutabelt permanent behov för fastigheten. Beredningen framhåller med anledning härav att om samfällighetsrätten inte kan väntas vara av någon mera reell betydelse för fastigheten är rättigheten i regel dömd att falla bort vid en exekutiv auktion till följd av att inteckningshavare med bättre rätt inte kan utan dess uppoffrande erhålla full betalning för sin fordran. Normalt torde det dock finnas fog för en förväntan att den nytta en fastighet kommer att få genom gemenskapen skall överväga belastningen på fastigheten. Uppenbarligen är det på förväntningar av detta slag som hela det nya institutet vilar. Om man genom samfällighetsavtalet exempelvis åstadkommit en god lösning av fastighetens behov av vatten- eller värmeförsörjning, synes det ligga i öppen dag att förhandenvaron av samfällighetsrätten skall inverka positivt på fastighetens saluvärde. Beredningen är av den uppfattningen att jämförliga beräkningar över lag kommer att vara utslagsgivande när fråga uppkommer om en bedömning av samfällighetsrättens inverkan på därav berörda fastigheters kreditvärden.

En fråga som har nära samband med samfällighetsrättens förmånsrätt och konstruktion i övrigt är frågan om förmånsrätt för de bidrag som fastigheternas ägare har att betala för det gemensamma ändamålet. Den omständigheten att delaktigheten i samfälligheten följer fastigheten vid överlåtelse innebär inte att den nye ägaren automatiskt inträder i förre ägarens skyldighet att betala redan förfallna belopp. Beredningen erinrar om

att gällande lagstiftning anvisar två utvägar för att skydda samfälligheten mot förluster på grund av att fastighet överlåts. Antingen har man ålagt nye ägaren att i viss utsträckning svara för förre ägarens bidragsskuld (se 7 kap. 60 § VL) eller också har samfälligheten tillerkänts förmånsrätt för oguldna bidrag enligt 17 kap. 6 § handelsbalken. Den sistnämnda lösningen har valts bl. a. i fråga om samfälligheter enligt lagen om enskilda vägar.

Beredningen anser att det skulle vara en fördel om bidragsskyldigheten kunde förenas med förmånsrätt även när det gäller samfällighetsrätt. En sådan förmånsrätt skulle emellertid inte kunna ges högre prioritet än den som gäller för samfällighetsrätten som sådan. Härtill kommer att bidragsskyldigheten är mycket obestämd. Detta gör att beredningen från allmän kreditsynpunkt anser sig inte böra förorda en förmånsrätt av nu avsett slag. Enligt beredningens mening möter det avsevärt mindre betänkligheter att i viss omfattning göra den nye ägaren personligen ansvarig för den förre ägarens bidragsskuld. Regler därom tas upp i 22: 7.

Beträffande den associationsrättsliga regleringen av samfällighetsrätten säger sig beredningen ha funnit det möjligt att göra vissa förenklingar i förhållande till den lösning som tagits upp i 1952 års promemoria. Främst märks en eftergift i fråga om kravet på särskild styrelse för samfälligheten. Styrelse skall sålunda enligt beredningens slutliga ståndpunkt inte vara obligatorisk när delägarna inte är flera än två (se 22: 13 i beredningens förslag). I lagtekniskt avseende ansluter sig beredningen till en i ett remissyttrande över promemorian framförd rekommendation att inrymma samtliga regler rörande samfällighetsinstitutet — således även de associationsrättsliga — i själva jordabalken. Beredningens förslag innehåller därför en fullständig associationsrättslig reglering. Denna är upptagen i 22: 13—32 i förslaget.

Remissyttrandena över lagberedningens förslag år 1960 och jordabalksutredningens förslag år 1963

Det nya institutet samfällighetsrätt har föranlett många positiva uttalanden i remissyttrandena. I fråga om behovet av samfällighetsrättsinstitutet framhåller *Svea hovrätt* att det utan tvivel framstår som ett värdefullt tillskott varav behov sedan länge yppats. Detta gäller enligt hovrätten även med utgångspunkt från att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar genomförts. *Lantbruksstyrelsen* anför att det synes som om varken gällande servitutslag eller de av lagberedningen föreslagna bestämmelserna om servitut skulle tillåta sådana servitutsupplåtelser som möjliggör att man för två eller flera fastigheter skapar förutsättningar för en allmän samordning av jordbruksdriften på fastigheterna. Anknytningen av samfällighetsrätten till servitutsändamålen föranleder att gemensam jordbruksdrift inte heller kan anordnas inom ramen för detta institut.

Den tidigare påtalade starkaste olägenheten med 1952 års förslag synes enligt styrelsens mening därigenom ha blivit undanröjd. Med hänsyn härtill och då styrelsen är av den uppfattningen att det också på jordbrukets område finns ett visst behov av ett institut som det nu föreslagna har styrelsen, från de synpunkter styrelsen har att företräda, inte något att invända mot att det nu framlagda förslaget om samfällighetsrätt blir föremål för lagstiftning. *Lantbruksnämnden i Jönköpings län* anser att samfällighetsrätten under vissa förhållanden kan erbjuda fördelar för jord- och skogsbruket. Betydelsen av det nya institutet kan trots detta inte väntas bli så väsentlig att dess införande är motiverat enbart av hänsyn till dessa näringar. De möjligheter som redan finns att lösa aktuella samverkansfrågor enligt föreningslagen och på annat sätt sägs i allmänhet väl täcka uppkommande behov. Nämnden anser därför att förslaget inte är motiverat från lantbrukssynpunkt men vill inte motsätta sig att de föreslagna reglerna genomförs, om de kan anses erforderliga för att tillgodose intressen i samband med tätbebyggelse. Liknande synpunkter uttalas av *lantbruksnämnden i Uppsala län*. Också *byggnadsstyrelsen* ställer sig positiv till förslaget om samfällighetsrätt.

Svenska stadsförbundet framhåller att de föreslagna bestämmelserna om samfällighetsrätt i huvudsak inte föranleder någon erinran från förbundets sida. I ett par avseenden finner förbundet dock anledning till erinringar. Sålunda måste det enligt förbundets mening betecknas som en brist att samfällighetsavtalen inte underkastas någon prövning från plansynpunkt. Enligt förslaget sker bara en anmälan till länsstyrelsen om val av styrelse, firmanamn m. m., varjämte länsstyrelsen har att granska och fastställa stadgar, om sådana antagits. Förbundet framhåller att det framstår som ett klart kommunalt intresse att i lagtexten sägs ut att parterna i ett samfällighetsavtal är bundna av gällande planbestämmelser. Byggnadsnämnden bör enligt förbundets mening beredas tillfälle att i likhet med vad som är fallet enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar kontrollera att samfällighetsavtalen inte innehåller något som strider mot planbestämmelserna. Förbundet konstaterar att lagberedningen sökt tillgodose planintressena genom att göra de föreslagna bestämmelserna om servitutets ställning inom vissa planområden tillämpliga också på samfällighetsrätt. Dessa bestämmelser, som enligt motiven avser att förhindra konflikter mellan servitutsupplåtelser och planbestämmelser, synes emellertid enligt förbundets mening vara svårtolkade. Förbundet anför vissa synpunkter på hur syftet med berörda bestämmelser bättre skulle kunna uppnås.

Flera remissinstanser, däribland *bankinspektionen*, tar upp frågan om tillbehörsegenskapen beträffande anläggningar som inrättas i enlighet med reglerna om samfällighetsrätt. Inspektionen framhåller att klarhet om dessa förhållanden givetvis är av största betydelse för fastighetsbelåningen.

Frågan om samfällighetsrättens inverkan på berörda fastigheters kreditvärde behandlas i flera yttranden. Enligt *Svea hovrätts* uppfattning kan man inte helt bortse från att ett samfällighetsavtal i något fall kan komma att medföra ogynnsamma konsekvenser för de berörda fastigheternas kreditvärde. Trots detta synes det enligt hovrättens mening finnas fog för lagberedningens förväntan att den båtnad en fastighet vinner genom gemenskapen normalt kommer att överväga belastningen på fastigheten och att samfällighetsavtalet därför som regel kommer att tillföra de inbegripna fastigheterna en påtagbar värdeökning. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Malmöhus län*. *Hovrätten* framhåller också att frågan om samfällighetsändamålets stadigvarande betydelse för fastigheterna kommer att praktiskt taget uteslutande hänskjutas till de avtalsslutande fastighetsägarnas egen bedömning, eftersom den prövning som ankommer på inskrivningsdomaren i samband med inskrivning av rättigheten av naturliga skäl måste bli högst summarisk. *Länsstyrelsen* betonar att ömsesidigheten mellan fastigheterna inte alltid blir fullständig och att belastningen på någon fastighet i samfälligheten kan komma att påverka denna fastighets kreditvärde i oförmånlig riktning. Det finns därför risk för att fastigheten vid en eventuell exekutiv auktion säljs utan förbehåll om bestånd av samfällighetsrätten. Lämpligheten av att på en viss fastighet i en samfällighet lägga så allvarliga belastningar som det här kan bli fråga om kan enligt länsstyrelsens mening ifrågasättas. Omfattningen av ifrågavarande besvär eller last liksom ersättningen härför skall emellertid klart framgå av samfällighetsavtalet, konstaterar länsstyrelsen. Även om tillskottsskyldighet i pengar skall vara det ordinära förfarandet synes med hänsyn till att eventuella arbetsprestationer och ersättningen härför skall vara noga fixerade i avtalet samt att arbetsprestationerna bör vara av karaktär att normalt kunna fullgöras av vilken fastighetsägare som helst möjligheten att ålägga dylika belastningar inte böra uteslutas.

Bostadsstyrelsen ifrågasätter, om betryggande garantier skapats för att de delägande fastigheternas ägare fullgör sina förpliktelser enligt samfällighetsavtalet. Ett utnyttjande av den i 9 § föreslagna hävningsrätten torde kunna inverka direkt skadligt på samfällighetens verksamhet. Ett bättre skydd för samfällighetens funktionsduglighet torde enrnås, om de delägande fastigheternas skyldigheter mot samfälligheten fick förmånsrätt i fastigheterna, t. ex. efter tidpunkten för samfällighetsrättens inskrivning. De risker en sådan ordning skulle medföra för sämre ställda inteckningar torde oftast mer än väl uppvägas av att de enskilda fastigheternas anslutning till samfälligheten tryggas.

I frågan huruvida samfällighetsrätten bör ha förmånsrätt framför fordringsrätter förklarar *bankföreningen* att den för sin del godtar de skäl som lagberedningen anfört för att inte utrusta samfällighetsrätten med så-

dan förmånsrätt. Föreningen säger sig därför inte yrka på någon ändring i de av beredningen föreslagna reglerna om verkan av att samfällighetsrätt inskrivs. Den praktiska konsekvensen av dessa regler torde emellertid enligt föreningen bli att belåning av en fastighet som ingår i en samfällighet ibland blir möjlig bara under förutsättning att samfällighetsrätten har ett betryggande förmånsrättsläge i alla de till samfälligheten hörande fastigheterna.

Från flera håll, däribland *lantbruksnämnden i Norrbottens län, lantbruksförbundet, stadsförbundet* och *villaägareförbundet,* pekas på behovet av en samordning av jordabalkens regler om samfällighetsrätt och lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Från *stadsförbundets* sida framhålls som ett särskilt önskemål att de rent associationsrättsliga bestämmelserna i jordabalkens samfällighetsrättskapitel och i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar får ett likformigt innehåll.

Lantbruksnämnden i Göteborgs och Bohus län anser att lagberedningens förslag bör övervägas ytterligare i vissa avseenden. Nämnden finner det bl. a. vara en stor svaghet i förslaget att rättsförhållandena inte regleras vid något slag av offentlig förrättning.

Frågan om inverkan på samfällighetsrätten av olika slag av fastighetsbildningsåtgärder tas upp av *lantmäteristyrelsen.* Vad gäller fastighetsreglering som berör fastighet vari samfällighetsrätt upplåtits torde sådan åtgärd få anses lämna samfällighetsrätten oberörd så länge fastigheten får behålla den mark som kan sägas utgöra samfällighetsrättens reella anknytningsområde. Om däremot någon del av nämnda område frångår fastigheten, uppkommer spörsmål om hur man skall förfara. Eftersom samfällighetsavtal kan avse ändamål av skiftande slag synes någon enhetlig regel rörande fastighetsreglerings verkan på samfällighetsrätt inte kunna ställas upp. Frågan bör enligt styrelsen lämpligen inordnas under de generella regler rörande fastighetsreglerings inverkan på liknande begränsade sakrätter som styrelsen behandlat i samband med 7 kap. i departementsförslaget (se remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 403; jfr lantmäteristyrelsens tryckta meddelande nr 4:1964).

Förslaget om samfällighetsrätt avstyrks av *överståthållarämbetet* och olika *företrädare för Stockholms stad,* däribland stadskollegiet och stadsjuristen. Enligt ämbetets uppfattning är den i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar upptagna regleringen av samverkan mellan fastigheter överlägsen den av lagberedningen föreslagna. Detta gäller särskilt i följande hänseenden. Lagen om vissa gemensamhetsanläggningar avser enligt ämbetet en mera vidsträckt krets av gemensamma ändamål. En fördel sägs vidare vara att en gemensamhetsanläggning enligt nämnda lag kommer till stånd efter särskild förrättning och efter granskning av byggnadsnämnden,

varigenom planmässiga synpunkter får möjlighet att göra sig gällande. Ämbetet pekar också på att enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar en fastighet i vissa fall kan anslutas till ett företag utan ägarens medgivande. Genom reglerna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar kan ett effektivt sakrättsskydd skapas för en gemensamhetsbildning i det att ett fast samband kommer att föreligga mellan denna och de anslutna fastigheterna. Med avstyrkande av lagberedningens förslag på området föreslår ämbetet således att man, när frågan om samverkan mellan fastigheter för gemensamma ändamål skall regleras, väljer det alternativ som lagen om vissa gemensamhetsanläggningar utgör.

Riksdagens skrivelse år 1966 angående vissa mindre vatten- och avloppsanläggningar

Större vatten- och avloppsanläggningar som omhänderhas av kommun eller eljest förklarats för allmänna faller under lagen den 3 juni 1955 (nr 314) om allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Beträffande mindre anläggningar finns inte någon motsvarande reglering. Sådana anläggningar faller inte heller under lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Detta förhållande, som är direkt utsagt i 1 § sistnämnda lag, uppmärksammades vid riksdagsbehandlingen av lagförslaget. I anledning av motioner i ämnet uttalade tredje lagutskottet bl. a. (L³U 1966: 57).

Såsom motionärerna framhåller har fritidsbebyggelsen alltmer ökat i omfattning och kan i särskilda fall bestå av hundratals tomtplatser. För fritidsbebyggelse torde vatten- och avloppsfrågorna f. n. ofta lösas på så sätt att kommunen i samband med fastställande av byggnadsplan ålägger markexploatören att ordna vattenförsörjning och avlopp. Frivilliga avtal mellan fastighetsägare förekommer också. Anläggningarna kan sedan överlåtas på ägarna eller av dem bildad intresseförening. Genom stiftande av servitut kan de olika fastigheternas rätt tillgodoses. Nuvarande lagstiftning medger emellertid inte att med de berörda fastigheterna förenas en skyldighet att i fortsättningen bidra till drift, underhåll och förnyelse av vatten- och avloppsanläggningarna. Det är inte heller möjligt att tvångsvis ansluta fastigheter till sådan anläggning.

Med hänsyn till den starkt expanderande fritidsbebyggelsen och de problem beträffande vatten och avlopp som följer därmed är det enligt utskottets mening angeläget att frågan om en rättslig reglering för mindre vatten- och avloppsanläggningar snarast möjligt får en tillfredsställande lösning.

I enlighet med utskottets hemställan har riksdagen sedermera gett Kungl. Maj:t till känna vad utskottet anfört (rskr 377).

Departementschefen

Allmänna synpunkter. Jag torde inte nu behöva ytterligare understryka varför det enligt min mening finns goda skäl att införa såväl det institut vilket ligger i samverkan enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar som den form av samverkan lagberedningen velat säkerställa genom institutet samfällighetsrätt. Skillnaderna mellan de båda instituten har utförligt belysts i samband med remissen till lagrådet av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m. m. (se prop. 1966: 128 s. 95). Såsom jag därvid framhållit ger dessa skiljaktigheter de båda instituten helt olika karaktär, och fastän de till stor del är avsedda att tjäna samma syften torde de komma att behövas vid sidan av varandra.

Samfällighetsrätt skall enligt lagberedningens förslag i likhet med andra begränsade sakrätter kunna inskrivas och intar inte någon särställning i prioritetshänseende. Den kan därför komma att falla bort vid exekutiv auktion. På fastigheterna belöpande penningbidrag till samfälligheten är inte förenade med förmånsrätt i fastigheterna som sådana. Det sakrättsliga skyddet för bidragen är begränsat till att omfatta personlig betalningsskyldighet för fastighetsägarna. I dessa hänseenden föreligger en avgörande skillnad mellan samfällighetsrätt och sådan offentligrättsligt betonad samverkan mellan fastigheter som kommer till stånd genom förrättning enligt t. ex. lagen om enskilda vägar eller lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I sistnämnda fall blir de belastningar som tillskapas oskiljaktigt förenade med fastigheterna — på samma sätt som förrättningsservitut — och bidragen till företaget i fråga är i allmänhet förenade med förmånsrätt i resp. fastigheter. Att man i dessa fall ansett sig kunna ge samverkan denna starka ställning utan fara för övriga gravationer i fastigheterna hänger samman med den noggranna prövning av företagets objektiva nytta för fastigheterna som sker vid förrättningen. Någon motsvarighet härtill finns inte i fråga om samfällighetsrätt. Denna vilar uteslutande på ett privaträttsligt avtal mellan intressenterna. Det är därför naturligt att samfällighetsrätten i sakrättsligt hänseende inte ges en starkare ställning än nyttjanderätt och avtalsservitut. Lagberedningens förslag bygger helt på den tankegången att samfällighetsrätt inte bör få bättre rätt än den så att säga förtjänar. Om ett gemensamt företag inte representerar något ökat värde hos de deltagande fastigheterna är det enligt beredningens mening helt i sin ordning att den belastning samfällighetsrätten utgör också faller bort vid en exekutiv auktion. Systemet är helt automatiskt och innebär givetvis vissa fördelar framför en konstruktion som ger rätten i fråga obetingad förmånsrätt framför konkurrerande sakrätter. Dessutom har systemet den fördelen att det möjliggör en mycket enkel reglering. En samfällighetsrätt kan konstitueras mycket lätt och snabbt och den kan lika enkelt ändras, allt under förutsättning att intressenterna är eniga. Vad som

förekommit under remissbehandlingen har inte gett mig anledning att frångå dessa grundläggande tankegångar i lagberedningens förslag. Vad särskilt angår de i vissa remissyttranden uttalade farhågorna för att upplåtelse av samfällighetsrätt i vissa fall skulle kunna påverka fastigheternas kreditvärde i oförmånlig riktning vill jag framhålla att en sådan konsekvens är ofrånkomlig i ett system som vilar på rent privaträttslig grund. Detsamma gäller i fråga om alla rättigheter som kan upplåtas i en fastighet genom avtal. Utgångspunkten i ett sådant privaträttsligt system måste emellertid vara att fastighetsägarna normalt inte ingår för dem oförmånliga avtal. Risken för att detta ändå sker, låt vara endast i undantagsfall, är det pris man får betala för de obestridliga fördelar som ett privaträttsligt system medför i andra hänseenden. I fråga om samfällighetsrätten saknas enligt min mening anledning anta annat än att tillkomsten av ett samfällighetsavtal regelmässigt kommer att medföra sådan nytta för de berörda fastigheterna att dessa därigenom får ett större eller mindre värdetillskott.

Samfällighetsrättens värde blir i viss mån beroende av om delägarna i samfälligheten fullgör sin bidragsskyldighet. Om denna skyldighet förenades med förmånsrätt i resp. fastigheter skulle vissa garantier erhållas i detta hänseende. Beredningen har emellertid inte velat förorda en sådan lösning. De skäl beredningen åberopat — att bidragsskyldigheten är mycket obestämd och att förmånsrätten inte skulle kunna göras gällande när samfällighetsrätten måste vika på grund av sämre läge än viss panträtt — är enligt min mening övertygande. Det är inte alls säkert att en förmånsrätt för bidrag till samfälligheten skulle vara till fördel för samfällighetsrättsinstitutet.

Ett visst skydd för samfällighetens fordringar på bidrag föreslås emellertid när det gäller överlåtelse av fastighet som ingår i samfälligheten. I denna del överensstämmer departementsförslaget med beredningens förslag utom i ett par detaljer. Till dessa återkommer jag i specialmotiveringen.

Tillämpningsområdet för lagen om vissa gemensamhetsanläggningar omfattar inte anläggning för vattenförsörjning eller avlopp. Någon motsvarande inskränkning görs inte beträffande samfällighetsrätt. I den mån det är möjligt att uppnå frivilliga överenskommelser kan alltså en samverkan för att bygga och driva sådana anläggningar komma till stånd genom samfällighetsavtal. Härigenom tillgodoses — åtminstone delvis — ett av riksdagen uttalat önskemål i samband med behandlingen av förslaget till lag om vissa gemensamhetsanläggningar. Med hänsyn till att samfällighetsrätt avses kunna upplåtas också i byggnad på ofri grund kan denna möjlighet antas komma att få särskild betydelse för fritidsbebyggelsens del. Som jag framhöll i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk (se remissprotokollet s. 359) erbjuder samfällighetsrätten i just detta hänseende vissa möjligheter att tillgodose ett dokumenterat behov att kunna knyta sommarstugor, bensinstationer, kiosker m. m. till en gemensam anläggning. Dessa möjligheter utgör ytterligare ett motiv för

att genomföra institutet samfällighetsrätt vid sidan av lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I detta sammanhang vill jag dock erinra om att lagberedningen i fråga om tillämpningen av samfällighetsrättsinstitutet förordat en viss återhållsamhet såvitt avser gemensamma företag som är av större betydelse från allmänt ekonomisk eller teknisk synpunkt. Det ligger i sakens natur att när det blir fråga om mycket stora ekonomiska investeringar företagets laglighet och de olika deltagarnas bidragsskyldighet bör göras till föremål för en objektiv undersökning av offentlig myndighet. Det finns enligt min mening knappast någon anledning befara att denna gränsdragning mellan privaträttslig och offentligrättslig reglering av fastighetssamverkan kommer att vålla några svårigheter i praktiken.

Från vissa remissinstansers sida har man uttryckt farhågor för att samfällighetsrättsinstitutet kan komma i strid med rådande plan- och markpolitiska intentioner. Lagberedningens lösning av denna fråga knyter an till beredningens förslag i fråga om servitut. Som framgått av redogörelsen för bestämmelserna om servitut i 14 kap. i departementsförslaget har beredningens förslag i denna del frångåtts, och departementsförslaget bygger i stället på en samordning av bestämmelserna i jordabalken och i den lag om fastighetsbildning som f. n. bereds inom departementet. Motsvarande lösning har valts i fråga om samfällighetsrätten. I fråga om fysisk belastning som på grund av ett samfällighetsavtal läggs på en fastighet skall sålunda enligt 15: 13 i departementsförslaget bestämmelserna om ändring och upphävande av servitut i lagen om fastighetsbildning äga motsvarande tillämpning. De åsyftade bestämmelserna i fastighetsbildningslagen behandlar de fall att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan. Denna lösning gör det möjligt att effektivt ingripa mot samfällighetsavtal som inte kan tolereras från allmänna plan- eller jordpolitiska synpunkter. Dessutom har bestämmelserna i 14: 3 i departementsförslaget, dvs. förbudet mot upplåtelse av servitut som avser rätt till skogsfång eller bete, gjorts tillämpliga också på samfällighetsrätt. I fråga om regleringens närmare innebörd i nu nämnda avseenden får jag hänvisa till vad jag anfört i samband med 14 kap. i departementsförslaget.

Vad angår den av vissa remissinstanser aktualiserade frågan om tillbehörsegenskapen beträffande en anläggning som uppförs med stöd av samfällighetsrätt får jag i första hand hänvisa till vad som anförts i samband med behandlingen av reglerna om tillbehör till fastighet i 2 kap. av det delförslag till jordabalk som remitterades till lagrådet den 11 februari 1966 (se remissprotokollet s. 95). Därav framgår bl. a. att i den mån samfällighetsavtalet avser en anläggning, som uppförs på en av de i samfälligheten ingående fastigheterna, anläggningen torde få karaktären av lös egendom. I detta hänseende föreligger en skillnad mellan samfällighetsrätt och samverkan enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Är situationen å andra

sidan den att samfälligheten betjänar sig av en anläggning på en fastighet utanför de fastigheter som ingår i samfälligheten är upplåtelsen att betrakta som ett servitut till förmån för var och en av de i samfälligheten ingående fastigheterna, vilka således framstår som härskande i servitutsförhållandet (jfr SOU 1960: 25 s. 467). Anläggningen torde i sistnämnda fall, förutsatt att den inte hör till den tjänande fastigheten, få anses höra till de i samfälligheten ingående fastigheterna med visst andelstal för var och en av dem. Detta andelstal synes om inte annat avtalas naturligen böra sättas i relation till bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheterna. Jag vill i detta sammanhang för tydlighetens skull tillägga att en byggnad eller annan anläggning som när ett samfällighetsavtal ingås redan finns på en av de i samfälligheten ingående fastigheterna och som hör till denna fastighet givetvis inte ändrar karaktär och övergår till att bli lös egendom bara för att den berörs av samfällighetsavtalet. Den behåller alltså sin egenskap av tillbehör till den fastighet på vilken den fanns när avtalet tillkom. Det är bara sådan byggnad eller anläggning som med stöd av ett samfällighetsavtal uppförs på en av de i samfälligheten ingående fastigheterna som blir lös egendom.

Den associationsrättsliga regleringen. Som inledningsvis anförts innehåller lagberedningens förslag en fullständig associationsrättslig reglering av samfällighetsförhållandena. Denna är i förslaget upptagen i 22: 13—32. I fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar fanns en fullständig associationsrättslig reglering som i väsentliga delar stämde överens med den av beredningen föreslagna (22—34 §§ i lagförslaget). Under remissbehandlingen har man framhållit det önskvärda i att en samordning kommer till stånd av de associationsrättsliga bestämmelserna i de båda regelsystemen. Beredningen av förslagen har också skett med detta mål för ögonen och resultatet har blivit en fullständig samordning. Detta borde normalt ha föranlett att reglerna fått inflyta i jordabalken till vilken lagen om vissa gemensamhetsanläggningar sedan fått hänvisa. En ännu mer tillfredsställande lösning skulle vinnas genom att fullfölja lagberedningens tanke i 1952 års promemoria. Enligt denna lösning skulle de associationsrättsliga bestämmelserna om samfällighetsrätt tas upp i en särskild lag om föreningssamfälligheter. En sådan lag skulle kunna ersätta huvuddelen av de associationsrättsliga bestämmelser som f. n. finns i ett stort antal lagar. Jag avser att vid lämpligt tillfälle ta upp frågan om en sådan lag om samfälligheter. I avbidan härpå står valet mellan att låta förevarande kapitel hänvisa till de associationsrättsliga bestämmelserna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar eller att ta upp motsvarande bestämmelser även i jordabalken. Den förra lösningen är visserligen mindre tillfredsställande från lagtekniska synpunkter men torde ändå böra väljas eftersom jordabalken härigenom befrias från det omfattande och för balken i viss mån främmande regelsystem som här avses. Hänvisningen är i departe-

mentsförslaget upptagen i 15: 3 andra stycket. Frånsett en föreskrift om att vad som föreskrivs i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar i fråga om anläggningsbeslut vid tillämpningen av jordabalksreglerna i stället skall avse samfällighetsavtal har nämnda hänvisning gjorts helt generell.

SPECIALMOTIVERING

1 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 1 resp. 19: 1 (delvis) i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen ges en beskrivning av samfällighetsrättens funktion och sättet för upplåtelse av rättigheten.

Lagberedningen. Beredningen hänvisar i fråga om innehållet i denna paragraf till vad den anfört i den allmänna motiveringen till förevarande kapitel och erinrar om att det enligt beredningens slutliga ståndpunkt inte bör krävas att de samverkande fastigheterna tillhör skilda ägare för att samfällighetsrätt skall få upplåtas. Om fastigheterna tillhör samme ägare, ersätts samfällighetsavtalet av en ensidig förklaring av ägaren.

Kravet på att ändamålet med samfällighetsrätten skall vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna ansluter sig till motsvarande rekvisit i fråga om servitut. Rörande den närmare innebörden av detta rekvisit hänvisar beredningen till framställningen vid 19 kap. i dess förslag (14 kap. i departementsförslaget). Som där framhållits, säger beredningen, hindrar kravet på stadigvarande beskaffenhet hos ändamålet inte att avtalet tidsbegränsas eller att rättighetens inträde eller bestånd görs beroende av särskilt villkor (jfr 15: 5 andra stycket i departementsförslaget). Oavsett tidsbegränsning eller villkorsbestämmelse kan samfällighetsrätt f. ö. bringas att upphöra med tillämpning av bestämmelserna i 22: 9, 11 och 12 andra stycket i beredningens förslag (15: 8, 12 och 13 i departementsförslaget). Slutligen torde ett upphörande kunna tänkas ske som resultat av en frivillig överenskommelse mellan de berörda fastighetsägarna. I sistnämnda hänseende hänvisar beredningen till sina uttalanden i anslutning till 22: 11 i dess förslag.

Remissyttrandena. *Kommunal-tekniska föreningen* kritiserar uttrycket »motsvarande upplåtelse» i 22: 1 första stycket i beredningens förslag. Enligt föreningens uppfattning synes nämnda uttryck binda möjligheterna att upplåta samfällighetsrätt på ett sätt som i många fall kan hindra önskvärda upplåtelser, t. ex. för garageändamål. Föreningen ifrågasätter, om inte uttrycket »samhörande upplåtelse» eller något däremot svarande uttryck skulle ge en bättre och med hänsyn till aktuella behov och förutsättningar lämpligare avvägning.

Departementschefen. I departementsförslaget har denna paragraf omredigerats i vissa hänseenden i förhållande till lagberedningens förslag. Detta har blivit nödvändigt med hänsyn bl. a. till att den av beredningen i 22: 2 första stycket i dess förslag gjorda ändamålsanknytningen inte kan bibehållas i departementsförslaget, eftersom där inte tagits upp någon motsvarighet till 21 kap. i beredningens förslag (se remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 33). En viss förenkling i utformningen av lagtexten i syfte att göra denna lättillgängligare har vidare funnits påkallad. I departementsförslaget har direkt angetts att samfällighetsrättens funktion är att tillgodose en för fastigheterna gemensam anläggning av stadigvarande betydelse för dem. Innebörden av rekvisitet stadigvarande betydelse är densamma som i fråga om servitut. Som framgått av redogörelsen för föregående kapitel i departementsförslaget anser jag att man helst bör undvika en exemplifierande ändamålsuppräkning av den typ som förekommer i 19: 1 första stycket i lagberedningens förslag. Trots detta har jag funnit det motiverat att i detta sammanhang göra en sådan uppräkning, bl. a. för att så tydligt som möjligt markera samfällighetsrättens funktion i rättssystemet. Uppräkningen stämmer f. ö. väl överens med den som finns i 1 § första stycket lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I detta hänseende finns inte någon saklig skillnad mellan de båda instituten i annan mån än att den i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar gjorda begräsningen av tillämpningsområdet i fråga om anläggning för vattenförsörjning eller avlopp m. m. som tidigare framhållits inte gäller för samfällighetsrättens del. Utformningen av paragrafen i departementsförslaget torde också tillgodose de under remissbehandlingen anförda redaktionella synpunkterna.

2 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 2 andra och tredje styckena resp. 19: 2 andra och tredje styckena i förslagen. Paragrafen reglerar bl. a. tillämpningsområdet för samfällighetsrätt i fråga om byggnad på ofri grund m. m.

Lagberedningen. Av 19: 2 i beredningens förslag framgår att viss lös egendom som står den fasta egendomen nära skall få tjäna som subjekt och objekt för servitutsupplåtelser. Detta gäller byggnad eller annan anläggning som inte hör till fastighet liksom gruvegendom. Enligt beredningens förslag skall samma regel gälla också i fråga om samfällighetsrätt. Angående skälen för att lös egendom på detta sätt likställs med fast egendom hänvisar beredningen till vad som anförts i motiven till 19 kap. i dess förslag (se SOU 1960: 25 s. 343 och 381). Beredningen erinrar om att också tomträtt kan utgöra subjekt och objekt för samfällighetsrätt och hänvisar i detta hänseende till bestämmelsen härom i 17: 1 andra stycket i dess förslag (13: 1 andra stycket i departementsförslaget).

Beredningen anser att de i 19: 3 och 4 i dess förslag upptagna bestäm-

melserna om begränsningar i rätten att upplåta servitut inom vissa planområden och servitut som avser rätt till skogsfång och bete bör gälla också för samfällighetsrättens del. Beredningen har därför i 22: 2 tredje stycket tagit upp en hänvisning till 19: 3 och 4.

Departementschefen. I samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk behandlade jag utförligt frågan om upplåtelse av samfällighetsrätt i byggnader på ofri grund och viss annan av beredningen i denna paragraf angiven lös egendom (se remissprotokollet s. 359). Som framgick av vad jag då yttrade anser jag att beredningens förslag att låta samfällighetsrätt omfatta också lös egendom av åsyftat slag bör godtas. Detta innebär att tillämpningsområdet för samfällighetsrätt blir vidare än för servitut och samverkan enligt lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

I fråga om tomträttens ställning stämmer departementsförslaget överens med lagberedningens förslag. Enligt 13: 1 andra stycket i departementsförslaget får sålunda samfällighetsrätt upplåtas i tomträtt liksom fallet är beträffande panträtt, nyttjanderätt och servitut (jfr 13: 7 i departementsförslaget). Någon särskild erinran härom torde inte vara nödvändig i förevarande paragraf.

I andra stycket av paragrafen hänvisas till 14: 3 i departementsförslaget, dvs. förbudet mot upplåtelse av servitut som avser rätt till skogsfång eller bete. I likhet med lagberedningen anser jag det motiverat att behandla samfällighetsrätt och servitut lika i dessa hänseenden. Förutom de olägenheter med dylika upplåtelser vilka tidigare berörts i samband med redogörelsen för 14 kap. i departementsförslaget undviks härigenom också att samfällighetsrätten kommer till användning för ändamål som bör regleras med utgångspunkt från mera allmänna bedömanden på jord- och skogsbrukets område.

Departementsförslaget saknar motsvarighet till den i lagberedningens förslag i 22: 2 tredje stycket upptagna hänvisningen till bestämmelserna om servitut i 19: 4 i beredningens förslag. Som framgått av den allmänna motiveringen har på liknande sätt som i fråga om servitut en samordning skett av bestämmelserna i jordabalken och i den lag om fastighetsbildning som f. n. bereds inom departementet. Innebörden härav är i huvudsak den att bestämmelserna i sistnämnda lag om ändring och upphävande av servitut (se 7 kap. 3 och 4 §§ i fastighetsbildningskommitténs förslag till lag om fastighetsbildning) gjorts i viss utsträckning tillämpliga också på samfällighetsrätt. Härigenom har frågan om samfällighetsrättens ställning inom detaljplaneområdena kunnat ges en tillfredsställande lösning. En hänvisning till nämnda bestämmelser i den blivande lagen om fastighetsbildning finns upptagen i 15: 13 i departementsförslaget. Jag får i övrigt i denna fråga hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen till detta och föregående kapitel i departementsförslaget.

3 §.

Första stycket av denna paragraf motsvarar 22: 3 resp. 19:3 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I detta stycke ges den grundläggande bestämmelsen om samfällighetsbildning i samband med upplåtelse av samfällighetsrätt. Andra stycket, som saknar motsvarighet i förslagen, hänvisar till bestämmelserna om förvaltning och upplösning av samfällighet i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

Lagberedningen. Bestämmelserna om samfällighetsbildning enligt beredningens förslag stämmer i det väsentliga överens med motsvarande regler i fråga om vissa tvångssamfälligheter (se t. ex. 3 kap. 3 § samt 7 kap. 21, 37 och 49 §§ VL ävensom 50 § lagen om enskilda vägar). Att fastigheterna, såsom anges i paragrafens första stycke, utgör en samfällighet är uppenbarligen inte ägnat att rubba den bestående fastighetsindelningen. Samfälligheten som sådan kan inte fungera vare sig som subjekt eller som objekt för en sakrätt. En sådan måste — liksom före samfällighetens bildande — anknytas till de enskilda fastigheterna. Några större olägenheter anses dock knappast bli följden härav. För att tillgodose samverkansändamålet kan det enligt beredningen ibland tänkas vara av intresse att samfälligheten får betjäna sig av nyttighet på en fastighet utanför samfälligheten. Formellt betraktat kan en sådan upplåtelse ordnas i form av servitut till förmån för var och en av de fastigheter som ingår i samfälligheten. I praktiken torde dock, framhåller beredningen, samfälligheten komma att framstå som ställföreträdare för den härskande sidan i ett dylikt servitutsförhållande. Den omständigheten att det är till fastigheterna som den på samfällighetsavtalet grundade gemenskapen är knuten betyder, såsom uttryckligen föreskrivs i paragrafen, att delaktighet i samfälligheten får överlåtas bara i samband med överlåtelse av äganderätten till fastigheten. Uppenbarligen är det heller inte möjligt, framhåller beredningen, att vid överlåtelse av en fastighet ta undan delaktigheten i samfälligheten.

Departementschefen. Första stycket av denna paragraf stämmer i sak helt överens med lagberedningens förslag. Jag vill i detta sammanhang endast fästa uppmärksamheten på en detalj, nämligen frågan om tillbehörsegenskapen vid upplåtelse av servitut på en fastighet utanför samfälligheten till förmån för de i samfälligheten ingående fastigheterna. Om en sådan upplåtelse avser utnyttjande av en byggnad eller annan anläggning som inte hör till den fastighet där den finns utan som ägs av delägarna i samfälligheten, kommer den enligt 2: 1 i departementsförslaget att höra till de fastigheter som ingår i samfälligheten. I överensstämmelse med vad lagrådet anfört i samband med granskningen av förslaget till lag om vad som är fast egendom (se prop. 1966: 24 s. 117) torde i ett dylikt fall anläggningen få anses som tillbehör till samtliga fastigheter som ingår i sam-

fälligheten — de härskande fastigheterna — med visst andelstal för var och en av dem. Andelstalet torde i allmänhet få sättas i relation till storleken av den bidragsskyldighet som åvilar ägarna till de i samfälligheten ingående fastigheterna.

I fråga om innehållet i paragrafens andra stycke i departementsförslaget får jag hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen. Den närmare innebörden av de skilda bestämmelserna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar torde framgå av vad jag anfört i prop. 1966: 128. Några tillägg bör dock göras.

Enligt 22: 13 i lagberedningens förslag skall samfälligheten obligatoriskt utgöra en juridisk person om delägarna är flera än två. Denna bestämmelse ersätts nu av 22 § i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Detta innebär ett slopande av det obligatoriska kravet på att samfälligheten måste utgöra en juridisk person i nyssnämnda situation. Även om det finns flera än två delägare får alltså dessa om de så önskar förvalta samfälligheten efter vad de gemensamt bestämmer utan att iaktta formaliteterna med utseende av styrelse m. m. Vidare är att märka att lagen om vissa gemensamhetsanläggningar saknar motsvarigheter till de i bl. a. 22: 22, 23 och 31 i lagberedningens förslag upptagna reglerna om stadgar för samfälligheten. Som jag anfört i prop. 1966: 128 motsvarar fördelarna av att stadgar skall granskas och fastställas genom myndighet knappast olägenheterna av den omgång en sådan ordning medför. Därtill kommer att lagstiftningen i övrigt innehåller bestämmelser i de hänseenden där stadgar skulle kunna bli av värde som skydd för en minoritet av fastighetsägare. Det står dock självfallet fastighetsägarna fritt att anta stadgar, om de anser det lämpligt. Sådana stadgar skall emellertid inte granskas av någon myndighet utan de får i princip samma karaktär som andra beslut som fastighetsägarna träffar. Slutligen bör här anmärkas att några av samfällighetsbestämmelserna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar inte alls är tillämpliga på samfällighetsbildning enligt jordabalken. Detta gäller främst de bestämmelser som uteslutande angår förmånsrätt för fordringar eller förrättning enligt nämnda lag (se t. ex. 25 § tredje stycket, tredje och fjärde punkterna, samt 28 § tredje stycket). Enbart den omständigheten att det i bestämmelserna i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar talas om t. ex. förmånsrätt för fordringar enligt nämnda lag innebär naturligtvis å andra sidan inte att bestämmelserna är helt undantagna från tillämpningsområdet. Detta gäller exempelvis i fråga om bestämmelserna i 26 § första stycket.

4 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 4 och 6 resp. 19: 4 och 6 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag och innehåller en beskrivning av samfällighetsrättens närmare innebörd.

Lagberedningen. I 22: 4 i beredningens förslag regleras frågan om skyldigheten för deltagarna i en samfällighet att bidra till de kostnader som är förenade med den gemensamma verksamheten. Beredningen förutsätter att de ekonomiska bidragen skall utgå periodiskt under samfällighetens hela bestånd. Den periodiska formen sägs framstå som den naturliga framför allt med hänsyn till att driften och underhållet av anläggningar oftast kräver kontinuerliga bidrag från delägarna. I samband med samfällighetens tillblivelse kan det givetvis ibland uppstå ganska betydande anläggningskostnader, men finansierandet av dessa torde enligt beredningens uppfattning inte i och för sig behöva föranleda att delägarna skulle avkrävas särskilda kapitaltillskott utöver de regelbundet utgående periodiska bidragen. Beredningen räknar nämligen med att den kapitalförsörjning vartill delägarnas periodiska bidrag från början inte förslår skall kunna ske genom upplåning. Samfällighetens position som kredittagare betingas främst av att samfälligheten normalt, liksom tvångssamfälligheter av den typ som f. n. existerar, har uttaxeringsbefogenhet gentemot sina delägare vilket självfallet ger kreditgivaren en betydligt ökad trygghet. Större kapitalbehov som inträder sedan samfälligheten redan ägt bestånd under viss tid — föranlett exempelvis av nyanläggning eller ombyggnad av en äldre anläggning — lär enligt beredningen i många fall kunna täckas med fondmedel som efter hand hopbragts genom de periodiska bidragen. Fastän det sålunda i allmänhet knappast torde vara nödvändigt för samfällighet att vid sidan av de periodiska bidragen eller i stället för dessa stipulera tillskott i form av större kapitalbelopp, som är avsedda att omedelbart betalas i sin helhet, synes det enligt beredningens uppfattning likväl inte finnas anledning att helt hindra dylika engångstillskott. I sakrättsligt avseende måste emellertid en bestämd åtskillnad göras mellan de båda slagen av tillskott. Beredningens ställningstagande till räckvidden av sakrättsskyddet beträffande rätt till servitutsvederlag har härvid erbjudit en naturlig utgångspunkt för bedömandet. Såsom utvecklats i den allmänna motiveringen till reglerna om servitut i 19 kap. i beredningens förslag är en förutsättning för sakrättsskydd i fråga om vederlagsrätt att vederlaget är bestämt att utgå periodiskt under servitutets bestånd (se SOU 1960: 25 s. 384; jfr remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 36). En förpliktelse att utge engångsvederlag däremot bör enligt beredningens mening inte knytas till fastigheten utan liksom f. n. vara av rent obligationsrättslig karaktär. Beredningen intar motsvarande ståndpunkt i fråga om samfällighetsförhållanden. Sakrättsskyddet har således begränsats till att avse bidrag av periodisk natur. I fråga om skyldigheten att betala sådana bidrag men inte beträffande skyldighet att utge engångsbelopp gäller enligt beredningens förslag att den i samma mån som samfällighetsrätten såsom sådan består mot ny ägare av fastigheten. Härmed korresponderar bestämmelserna i 22: 9 i beredningens förslag om samfällighetens hävningsrätt mot delägare som dröjer med

erläggande av bidrag. I fråga om engångsbelopp anser beredningen att situationen är en annan vid samfällighetsrätt än vid servitut. Ett engångsbelopp som delägaren i en samfällighet skulle ha att betala men inte infriade skulle, som framgår av 22: 19 i beredningens förslag, belasta samfälligheten som sådan. Den brist som härigenom skulle uppkomma måste täckas av samfällighetens övriga delägare. För att förhindra en sådan risk har rätt till engångsvederlag ansetts böra bero av huruvida i samband med samfällighetsavtalet överenskommelse träffas därom och begränsas till vad som därvid erlagts. Det erlagda beloppet måste enligt beredningens förslag också antecknas i avtalet. Skulle dessa regler inte ha iakttagits, bör samfälligheten bära ansvaret för den förlust som uppstår. I varje fall bör förlusten enligt beredningens uppfattning inte drabba en ny ägare som dennes egen skuld och inte heller bör hävningsrätt kunna göras gällande mot honom.

22: 6 i beredningens förslag anger den närmare innebörden av den belastning på en fastighet som en upplåtelse av samfällighetsrätt skapar. Beredningen erinrar om att det dominerande momentet i denna belastning i allmänhet utgörs av förpliktelsen för fastighetsägaren att utge ekonomiska bidrag till samfällighetens verksamhet. Vid sidan härav kan samfällighetsrätten också innefatta en förpliktelse för en eller flera fastighetsägare att underkasta sig vissa inskränkningar i äganderätten. Detta förutsätter dock ett uttryckligt åtagande i själva samfällighetsavtalet. En fastighetsägare kan på sådan grund ha att tåla att fastigheten nyttjas för samfälligheten eller att till förmån för samfälligheten underlåta viss användning av fastigheten eller viss befogenhet som annars tillkommer honom i egenskap av ägare. Slutligen fastslår lagrummet omfattningen av den prestationsskyldighet som kan läggas på en fastighetsägare. Som utvecklats av beredningen i den allmänna motiveringen till 22 kap. tilldrar sig samfällighetsreglerna väsentligt intresse inte minst i sistnämnda avseende, eftersom samfällighetsrätten kan medföra en betydligt mera långtgående förpliktelse för fastighetsägaren än vad som är tillåtet inom ramen för ett servitutsförhållande. Medan sålunda enligt servitutsreglerna prestationsskyldigheten är inskränkt till att avse underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning, kan ägaren av en fastighet, i vilken upplåtits samfällighetsrätt, härutöver ha att sörja för driften av viss för samfälligheten erforderlig anläggning, såsom pumpverk, elektrisk station eller värmecentral. I synnerhet vid samfällighetsföretag av mindre storleksordning torde man enligt beredningen kunna vänta att möjligheten till prestationsålägganden för delägarna blir utnyttjad i vidsträckt omfattning. Beträffande större företag räknar beredningen med att anlitande av särskilt anställd arbetskraft utanför delägarkretsen blir en mera vanlig ordning. Också nu ifrågavarande prestationsskyldighet för delägare förutsätter enligt beredningens förslag ett särskilt åtagande i samfällighetsavtalet, som dessutom skall innehålla uppgift om den ersättning som skall utgå för prestationen. Enligt bered-

ningens förslag skall den ordinära bidragsskyldigheten till samfällighetens verksamhet emellertid bestämmas i pengar. Särskilt åtagna arbetsförpliktelser ligger vid sidan av den ordinära bidragsskyldigheten som åvilar samtliga delägare i samfälligheten. Dylika arbetsförpliktelser avses således inte kunna ersätta skyldigheten att utge penningbidrag eller i och för sig inverka på bidragsskyldighetens omfattning.

Departementschefen. De av beredningen i 22: 4 och 6 föreslagna reglerna har efter en viss omarbetning förts samman till en enda paragraf i departementsförslaget. I denna ges en beskrivning av samfällighetsrättens grundläggande positiva och negativa element. För förståelsen av den nya rättighetens så att säga dubbla natur av förmån och last synes det vara av betydelse att dessa element kommer till klart uttryck i ett sammanhang. Den av beredningen i 22: 6 upptagna beskrivningen av vad samfällighetsrätt innebär är dessutom mindre lyckad och ägnad att undanskymma rättighetens positiva innebörd.

Förutom en förenkling i redaktionellt hänseende av de av beredningen föreslagna reglerna i 22: 4 och 6 innebär departementsförslaget också vissa sakliga ändringar. Först och främst är att märka att departementsförslaget inte gör någon principiell åtskillnad mellan periodiska penningbidrag och andra former av sådana bidrag, t. ex. engångsvederlag. Den av beredningen valda lösningen i detta hänseende hänger samman med den föreslagna regleringen av servitutsvederlagets sakrättsliga ställning. Som jag anförde redan i samband med remissen till lagrådet den 11 februari 1966 av delförslaget till ny jordabalk bör någon motsvarande reglering inte tas upp i jordabalken (se remissprotokollet s. 36). Regleringen av bidragsfrågan i departementsförslaget är därför inte på samma sätt som i beredningens förslag bunden vid en principiell åtskillnad mellan periodiska bidrag och andra former av vederlag. Något avgörande skäl för att i detta sammanhang göra en sådan åtskillnad anser jag inte heller föreligga. På samma sätt som i fråga om servitut innefattar departementsförslaget därför en enhetlig reglering av vederlagsfrågan. Till skillnad mot vad som är fallet i fråga om servitutsvederlag skapas genom upplåtelse av samfällighetsrätt emellertid också ett visst sakrättsligt skydd för vederlaget. Antingen detta enligt avtalet skall utges genom periodiska bidrag eller som engångsbelopp eller i annan form blir sålunda en ny ägare av en fastighet inom samfälligheten enligt departementsförslaget skyldig att utge det vederlag som bestämts genom avtalet. Detta gäller fullt ut såvitt angår framtida betalningsskyldighet. Om det i samfällighetsavtalet sålunda bestämts t. ex. att ett engångsbelopp skall erläggas genom amorteringar vid skilda tidpunkter, och fastigheten överlåts vid en tidpunkt när det återstår en amortering, blir den nye ägaren skyldig att fullgöra den sista amorteringen. I fråga om belopp som förfallit till betalning före den bestämda tillträdesdagen har det sakrättsliga skyddet emellertid ansetts böra begränsas till periodiska bidrag. Detta fram-

går av 15: 6 i departementsförslaget. En skyldighet för ny ägare att utge också andra former av förfallna bidrag skulle nämligen vara förenad med alltför stora risker för denne. Skyldigheten skulle därigenom kunna verka hämmande på fastighetsomsättningen. En grundförutsättning för att en ny ägare över huvud skall bli skyldig att bidra till kostnaderna för samfällighetens verksamhet eller att fullgöra annat åtagande, som förre ägaren gjort gentemot denna, är självfallet att samfällighetsrätten som sådan blir gällande mot nye ägaren enligt reglerna i balken (se 7: 11—16) eller att han likväl vill att fastigheten skall stå kvar i samfälligheten (jfr 15: 6 i departementsförslaget).

En annan punkt på vilken departementsförslaget skiljer sig från beredningens förslag i sakligt hänseende rör betydelsen av prestationer som ligger utanför de ekonomiska bidragen, dvs. i huvudsak arbetsprestationer av olika slag. Enligt beredningens förslag ligger sådana prestationer alltid helt vid sidan av den ordinära bidragsskyldigheten och kan aldrig ersätta eller påverka denna. Ersättning för prestationerna skall enligt vad beredningen tänkt sig utges helt separat, dvs. på samma sätt som när prestationen utförs av en helt utomstående person. Att fastighetsägarnas bidragsskyldighet i regel bör bestämmas i pengar synes klart. Detta torde i praktiken bli nödvändigt för att en samfällighet skall kunna fungera på ett effektivt sätt. Det kan emellertid tänkas fall, särskilt i fråga om samfälligheter av mindre omfattning, där det beträffande en eller flera fastighetsägare kan te sig praktiskt och ändamålsenligt att låta bidragsskyldigheten fullgöras i form av arbetsprestationer, såsom underhåll eller drift av en anläggning som samfälligheten driver. Även om det kan föreligga vissa svårigheter att få till stånd rättvisande jämförelsevärden på dylika arbetsprestationer synes det inte finnas anledning att helt utesluta att bidragsskyldigheten, helt eller delvis, får fullgöras genom sådana. Det bör vidare enligt min uppfattning inte föreligga något hinder mot att man vid fastställandet av bidragsskyldigheten tar hänsyn också till vissa andra faktorer vilka får påverka bidragsskyldighetens omfattning, t. ex. att en fastighetsägare ställer en byggnad eller annan anläggning till förfogande för samfälligheten. Sådana faktorer kan medföra att den direkta bidragsskyldigheten för en fastighetsägare reduceras i enlighet med vad som motsvarar prestationens ekonomiska värde. Det är givetvis av stor vikt att samfällighetsavtalet ger tydligt besked i de avseenden som nu avses.

5 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 1 andra stycket och 19: 1 andra stycket (delvis) resp. 22: 5 och 19: 5 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragrafen regleras formen för och innehållet i ett samfällighetsavtal.

Lagberedningen. I fråga om bestämmelsen i första stycket om att i samfällighetsavtal skall anges de fastigheter vilka ingår i samfälligheten och det ändamål som skall tillgodoses hänvisar beredningen till vad den anfört vid motsvarande föreskrift angående upplåtelsehandling rörande servitut (se 19: 6 i beredningens förslag). Att avtalet — såsom framgår av andra punkten i första stycket i beredningens förslag — skall meddela närmare bestämmelser angående beskaffenheten och omfattningen av planerad anläggning eller åtgärd innebär att den så att säga yttre ramen för samfällighetens verksamhet fastställs. Regleringen sägs i detta avseende motsvara vissa vanliga föreskrifter i fråga om tvångssammanslutningar. Enligt samma punkt i beredningens förslag skall avtalet tillika innehålla närmare bestämmelser om bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheterna. Beredningen framhåller att avtalets bestämmelser i detta hänseende uppenbarligen är av centralt intresse för samfällighetsförhållandet. Det är nödvändigt att den allmänna principen om att varje delägares nytta av företaget skall vara normerande för fördelningen kommer till uttryck i ett visst kvottal eller annan bestämning som kan tillämpas aritmetiskt. Om de förmåner samfälligheten har till uppgift att tillhandahålla är mätbara, t. ex. vatten, värme eller elektrisk kraft, möter inte hinder mot att bidragsskyldigheten anknyts till den omfattning i vilken de åsyftade förmånerna under viss närmare bestämd period tillhandahålls varje delägare. Beredningen konstaterar att bidragsskyldighetens omfattning kan komma att växla under skilda tidsperioder med en sådan bestämning. En kvantitativ fördelningsgrund bör kunna kombineras med kvottalsprincipen t. ex. så, att en uppdelning sker mellan å ena sidan anläggningskostnaden och å andra sidan övriga kostnader, t. ex. för driften.

Om vissa av de i samfällighetsavtalet inbegripna fastigheterna ägs av samme person, bör avtalet ändå anses ingånget för varje fastighet för sig och sålunda inte för de samägda fastigheterna gemensamt. En konsekvens härav är att i samfällighetsavtalet måste för varje fastighet bestämmas dess särskilda bidragsskyldighet till samfälligheten. Det sagda gäller enligt beredningen i samma mån, när alla fastigheterna i samfällighetsförhållandet ägs av en och samma person. Den ensidiga förklaring från ägarens sida som därvid ersätter avtalet måste alltså noggrant ange varje fastighets bidragsplikt.

I fråga om de tidsbegränsningar och villkorsbestämmelser som avses i första styckets tredje punkt i beredningens förslag hänvisar beredningen till sina uttalanden i samband med 22: 1. Bestämmelsen i fjärde punkten ansluter till motsvarande föreskrift angående servitutsvederlag (se 19: 6 i beredningens förslag).

Beredningen framhåller att ett samfällighetsavtal kan innebära skyldighet för delägare att tåla intrång på sin fastighet eller annan inskränkning i äganderätten för tillgodoseende av samfällighetsändamålet eller att full-

göra viss arbetsprestation åt samfälligheten. För rättsförhållandet mellan samfälligheten och den enskilde delägaren är det av stor betydelse att omfattningen av besvär eller last som nu avses klart framgår redan av upplåtelsen liksom att därvid bestäms den ersättning som skall utgå till delägaren. En särskild föreskrift härom finns i andra stycket av beredningens förslag.

Departementschefen. I departementsförslaget har i denna paragraf tagits upp en samlad reglering av de krav som gäller i fråga om ett samfällighetsavtals form och innehåll. Den i 22: 1 andra stycket i lagberedningens förslag upptagna formföreskriften har alltså flyttats till denna paragraf. Departementsförslaget har utformats på i princip samma sätt som i fråga om servitut (14: 4 i departementsförslaget). I första stycket av paragrafen anges sålunda de minimikrav i fråga om innehållet i upplåtelsehandlingen som måste vara uppfyllda för att ett giltigt samfällighetsavtal över huvud skall anses ha kommit till stånd. En uttrycklig bestämmelse om den inverkan på avtalets giltighet som underlåtenhet att ta upp nu ifrågavarande uppgifter i handlingen medför har ansetts klargörande. Jag vill understryka vad beredningen anfört rörande betydelsen av att frågan om bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheternas ägare blir uttömmande och klart reglerad i avtalet. Detta framstår som oundgängligen nödvändigt för att samfälligheten skall kunna fungera på ett effektivt sätt och framtida tvister undvikas.

De i andra stycket i departementsförslaget föreskrivna uppgifterna om innehållet i samfällighetsavtalet skiljer sig principiellt från dem som tagits upp i första stycket därigenom att deras upptagande i samfällighetsavtalet inte gjorts till villkor för avtalets giltighet. Liksom i fråga om upplåtelse av servitut ligger betydelsen av att dessa uppgifter tas upp i upplåtelsehandlingen främst på det bevistekniska och sakrättsliga planet. Detta innebär emellertid inte att uppgifterna i och för sig skulle vara av mindre vikt utan det är synnerligen angeläget att dessa i förekommande fall kommer till klart uttryck i den skriftliga avfattningen av avtalet. Rörande andra stycket av paragrafen vill jag i övrigt framhålla att det getts en något annorlunda utformning i departementsförslaget än motsvarande bestämmelser i beredningens förslag. Det är i huvudsak dock bara fråga om redaktionella jämkningar i förtydligande syfte. Särskilt 22: 5 andra stycket i beredningens förslag har synts mig kräva en omarbetning. Med den utformning som bestämmelsen fått i beredningens förslag kan man lätt få den uppfattningen att det i vissa fall skulle etableras ett speciellt rättsförhållande mellan samfälligheten och viss däri ingående fastighet på vilken exempelvis skulle uppföras en byggnad eller annan anläggning för samfällighetens räkning. Enligt min uppfattning bör man emellertid undvika ett dylikt betraktelsesätt. Samtliga fastigheter i en samfällighet är i förhållan-

de till varandra helt likställda i rättsligt hänseende. Att det i vissa fall förhåller sig så, att en byggnad eller annan anläggning som tjänar samfällighetsändamålet är belägen på bara en av de i samfälligheten ingående fastigheterna eller att en eller flera av fastigheternas ägare har att sörja för underhåll eller drift av en anläggning eller på annat sätt gå samfälligheten till handa med t. ex. arbetsprestationer, ger inte upphov till några speciella rättsförhållanden som förändrar den principiella jämställdheten (jfr dock 15: 13 i departementsförslaget). Med utgångspunkt härifrån är det missvisande att — som skett i beredningens förslag — tala om att det läggs besvär eller last på viss fastighet till förmån för samfälligheten. Detta uttryckssätt kan också föranleda den missuppfattningen att nämnda företeelser, som får antas bli mycket vanliga och som självfallet skall regleras i samfällighetsavtalet, på något sätt skulle utgöra undantag från det normala vilket knappast kan anses bli fallet. Vad nu anförts har föranlett en omarbetning av lagberedningens förslag i denna del.

Departementsförslaget innehåller inte någon direkt motsvarighet till föreskriften i 22: 5 första stycket i beredningens förslag att i fråga om periodiska penningbidrag de särskilda posternas förfallotid och grunderna för deras bestämmande skall tas upp i samfällighetsavtalet. Såvitt angår uppgiften om grunderna för bidragens bestämmande får sådan uppgift anses inbegripen i bestämmelsen i första stycket rörande grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheternas ägare. Vad angår förfallotiden anser jag det knappast helt nödvändigt att samfällighetsavtalet innehåller uppgift om denna. Det är givetvis inte något som hindrar att man i ett samfällighetsavtal tar upp en bestämmelse om förfallotiden, men det kan också tänkas situationer när det är lämpligare att låta frågan om förfallotiden avgöras i annan ordning, t. ex. genom beslut på samfällighetsstämma eller av styrelsen för samfälligheten när sådan finns. Det bör enligt min uppfattning överlämnas åt delägarna i samfälligheten att reglera denna fråga efter omständigheterna.

6 §.

Denna paragraf som motsvarar 22: 7 resp. 19: 7 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag innehåller regler om skyldighet för ny ägare av en fastighet som ingår i en samfällighet att i viss omfattning svara för penningbidrag som förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Lagberedningen. Beredningens skäl för att inte föreslå förmånsrätt för de bidragsbelopp som delägarna skall utge för det gemensamma ändamålet har återgetts i den allmänna motiveringen. Den lösning som beredningen i stället valt, nämligen ett visst ansvar för ny ägare av en fastighet som belastas av samfällighetsrätt även beträffande förre ägarens bidragsskuld, framgår av 22: 7 i förslaget. Paragrafen stämmer helt överens med 19: 9 i

beredningens förslag, dvs. bestämmelsen om ny ägares ansvarighet för servitutsvederlag, men avviker i två hänseenden från motsvarande regel i VL. Enligt 7 kap. 60 § VL svarar nye ägaren för förre ägarens bidragsskuld om bidraget inte förfallit tidigare än inom ett år före nye ägarens förvärv. Lagberedningen föreslår att motsvarande tid bestäms till sex månader. Regeln i VL gör vidare undantag för det fall att nye ägaren gjort sitt förvärv på exekutiv auktion. Något motsvarande undantag föreslås inte av lagberedningen. I motiven till 19: 9 (se SOU 1960: 25 s. 386) framhåller beredningen att ny ägares ansvar för tidigare förfallna belopp av hänsyn till fastighetsomsättningen och fastighetskrediten bör starkt begränsas. Om det skydd man vill tillförsäkra den tjänande fastighetens ägare skall bli verksamt bör emellertid något undantag inte göras för förvärv på exekutiv auktion.

Genom de i denna paragraf upptagna bestämmelserna avgörs bara frågan om samfällighetens ställning till fastighetens ägare och således inte förhållandet mellan överlåtaren och den nye ägaren. Sistnämnda förhållande regleras av parternas avtal och de rättsregler som eljest gäller om fastighetsköp. I det belopp som enligt denna paragraf får tas ut av den nye ägaren ingår inte engångsbelopp. Bestämmelserna i paragrafen avser främst vad förre ägaren haft att utge i anledning av uttaxering. Skulle med hänsyn till den associationsrättsliga regleringen uttaxeringsreglerna inte vara tillämpliga blir enligt beredningen samfällighetsavtalets föreskrifter angående bidragsskyldighetens fullgörande direkt bestämmande för vad förre ägaren haft att utge.

Departementschefen. Innehållet i denna paragraf har behandlats i den allmänna motiveringen till departementsförslaget och i anslutning till 4 §. Utöver vad som där anförts vill jag här anmärka följande.

Beredningens förslag i fråga om ny ägares ansvar för förre ägarens bidragsskuld stämmer inte överens med vad som gäller för motsvarande fall enligt 26 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. Där föreskrivs nämligen att för brist från fastighet som övergått till ny ägare annorledes än genom försäljning på exekutiv auktion är ny ägare ansvarig före ägarna till övriga fastigheter i samfälligheten i fråga om bidrag som förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen i den mån bidraget inte utgår med förmånsrätt ur fastigheten (angående motiven till denna bestämmelse, se prop. 1966: 128 s. 241). Denna bestämmelse ansluter sig således närmare till 7 kap. 60 § VL än den av beredningen upptagna regeln i 22: 7. Om 26 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar skall kunna tillämpas också i fråga om samfällighetsrätt måste sålunda en sammanjämkning ske. Härvid är till en början att märka att någon motsvarighet till den av lagberedningen föreslagna regleringen av servitutsvederlagets sakrättsliga ställning inte tagits upp i departementsförslaget (se remissprotokollet den 11 februari 1966 s. 36). Detta medför att ett ingrepp i den av beredningen fö-

reslagna sakrättsliga regleringen i 22: 7 inte innebär något avsteg från eljest gällande principer i departementsförslaget. Härtill kommer att den i 26 § lagen om vissa gemensamhetsanläggningar upptagna regleringen överensstämmer med motsvarande reglering på andra rättsområden. Dessa omständigheter gör att jag inte kan finna några avgörande hinder mot att välja en lösning, som sluter närmare an till den som tagits upp i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar. I 15: 6 i departementsförslaget har nye ägarens ansvar för tidigare förfallna bidrag därför å ena sidan utsträckts till att avse en tid av ett år före den bestämda tillträdesdagen och å andra sidan inskränkts till att gälla enbart vid frivillig överlåtelse.

En förutsättning för att en ny ägare av en i en samfällighet ingående fastighet skall bli skyldig att i den omfattning som anges i paragrafen svara för tidigare förfallna periodiska penningbidrag är att samfällighetsrätten som sådan blir gällande mot honom enligt i balken upptagna sakrättsliga bestämmelser. Om en förvärvare inte blir på detta sätt bunden av en av överlåtaren gjord upplåtelse av samfällighetsrätt i fastigheten och därmed således av bestämmelserna i det till grund för upplåtelsen liggande samfällighetsavtalet, ges förvärvaren genom förevarande paragraf en ovillkorlig rätt att inträda i samfällighetsförhållandet under förutsättning att han svarar för oguldna bidragsbelopp som förre ägaren haft att utge och som förfallit till betalning inom ett år före den bestämda tillträdesdagen. Begagnar sig den nye ägaren av denna möjlighet, står den tidigare upplåtna samfällighetsrätten orubbad kvar i fastigheten och det ursprungliga samfällighetsavtalet fortfar att gälla. Det uppstår således inte någon ny rättighet eller något nytt avtal vilket självfallet är av stor betydelse från bl. a. prioritetssynpunkt.

7—9 §§.

Dessa paragrafer motsvarar 22: 8 och 9 resp. 19: 8 och 9 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. I paragraferna ges vissa bestämmelser om påföljden av avtalsbrott m. m. av ägare av fastighet som ingår i en samfällighet.

Lagberedningen. I fråga om bestämmelserna i 22: 8 i beredningens förslag framhåller beredningen att delägarna genom samfällighetsavtalet ikläder sig vissa förpliktelser i förhållande till såväl samfälligheten som varandra inbördes. I den mån dessa förpliktelser inte fullgörs ådrar sig delägarna redan enligt allmänna rättsgrundsatser påföljder av civilrättslig natur. Nämnda paragraf i beredningens förslag sägs utgöra en erinran härom. Avfattningen av paragrafen ansluter sig nära till motsvarande bestämmelser i 17: 8 och 19: 11 i beredningens förslag (13: 8 resp. 14: 8 i departementsförslaget). Beträffande frågan huruvida den ansvarighet som en fastighetsägare ådragit sig övergår på en ny ägare till fastigheten hänvisar beredningen till vad den anfört i samband med 19: 11 (se SOU 1960: 25 s. 397).

Vad angår innehållet i 22: 9 i beredningens förslag anför beredningen — efter att ha diskuterat frågan om det är lämpligt att införa hävningsrätt vid mera väsentliga kontraktsbrott från någon delägares sida — att vad som talar för en hävningsrätt, modifierad på så sätt att avtalet får hävas enbart i vad det angår den delägare som försummat sig, inte minst är att samfällighetens rätt till bidrag från delägare om möjligt bör vinna ytterligare trygghet genom att viss sanktionsåtgärd mot en försumlig delägare står till samfällighetens förfogande. Beredningen har inte ansett sig böra i förslaget ta upp en i 1952 års promemoria föreslagen sanktionsåtgärd som innebar avstängning av delägare från samfällighetsförmånerna. Den av beredningen nu föreslagna hävningsrätten utgör en ersättning för avstängningsåtgärden. Vad speciellt beträffar hävningsrätt på grund av dröjsmål med erläggande av bidrag betonar beredningen att — på grund av bl. a. tidsfristen för hävningsanspråks framställande — hävningsrätten kan grundas endast på försummelse att erlägga bidrag av vilka den aktuelle fastighetsägaren är sakrättsligt bunden. Om bara två fastigheter ingår i samfälligheten, medför tydligen ett utövande av hävningsrätt, påpekar beredningen, att samfälligheten helt upplöses. Beträffande samfälligheter av större omfattning kan givetvis detsamma inträffa som en följd av att hävningsrätten, vid samma tillfälle eller successivt, tillgrips mot flera delägare. Om delägarna är fler än två, är det naturligt att hävningsrätten tillkommer samfälligheten som sådan och inte den enskilde delägaren. En uttrycklig föreskrift härom har tagits upp i 22: 9 andra stycket i förslaget. Beredningen betonar slutligen att i fråga om samfällighetsavtalets giltighet från avtalsrättslig synpunkt gäller allmänna bestämmelser. I sådant hänseende tillkommer det varje delägare att själv föra talan.

Departementschefen. I fråga om innehållet i dessa paragrafer innebär departementsförslaget bara smärre avvikelser från beredningens förslag. I redaktionellt hänseende är att märka att bestämmelserna om rätt till talan och hävning i 22: 8 sista punkten och 22: 9 andra stycket i beredningens förslag brutits ut till en särskild paragraf i departementsförslaget, nämligen 15: 9. I sakligt hänseende bör anmärkas att reglerna om påföljd vid dröjsmål med erläggande av penningbidrag i 15: 8 i departementsförslaget tar sikte inte bara som i beredningens förslag på periodiska bidrag utan på alla former av penningbidrag. Vidare har i 15: 8 i departementsförslaget införts en spärregel av innebörd att hävningsrätt vid dröjsmål med erläggande av penningbidrag inte föreligger, om försummelsen bara är av ringa betydelse. I nu angivna hänseenden har regleringen i departementsförslaget samordnats med motsvarande bestämmelser om servitut i 14 kap. i departementsförslaget, och jag får i fråga om motiven för nämnda avvikelser från beredningens förslag hänvisa till vad jag anfört i samband med redogörelsen för 14: 8—11. I detta sammanhang bör också nämnas att reg-

lerna om tale- och hävningsrätt i 15: 9 i departementsförslaget skiljer sig något från beredningens förslag. Detta hänger samman med den samordning som skett i departementsförslaget av de associationsrättsliga bestämmelserna i lagberedningens förslag och i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar.

I fråga om tillämpningen av bestämmelserna i 15: 7 i departementsförslaget, vilka är konstruerade på i princip samma sätt som 14: 8 i departementsförslaget, vill jag framhålla att de torde bli tillämpliga också på sådana arbetsprestationer som kan åvila en eller flera fastighetsägare enligt åtagande i samfällighetsavtalet. Härigenom ges effektiva sanktionsmöjligheter mot fastighetsägare som åsidosätter sina skyldigheter i detta hänseende. Rörande tillämpningen av bestämmelserna i övrigt får jag hänvisa till vad som anförts om servitut i anslutning till 14: 8 i departementsförslaget.

10 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 12 andra stycket resp. 19: 12 andra stycket i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Innehållet utgörs av en hänvisning till vissa bestämmelser i 14 kap. om servitut.

Lagberedningen. Beredningen konstaterar att den belastning på en fastighet som samfällighetsrätten utgör kan innefatta moment av servitutsliknande art. Detta motiverar att reglerna om servitut görs i viss mån tillämpliga också på samfällighetsrätt. Beredningen har därför i 22: 12 första stycket tagit upp en hänvisning till reglerna i 19: 18—21. Oavsett huruvida i samfällighetsrätten ingår moment av servitutsliknande art har beredningen funnit påkallat att låta bestämmelserna om servitut i 19: 10, 15 och 16 samt 19: 22—24 vinna tillämpning också på samfällighetsrätt. Detta har skett genom en hänvisning i 22: 12 andra stycket.

Departementschefen. Som framgått av den allmänna motiveringen till detta kapitel har den samordning som skett i departementsförslaget av reglerna om ändring och upphörande av servitut i lagberedningens förslag och i den blivande lagen om fastighetsbildning utsträckts till att omfatta också samfällighetsrätten. Den i 22: 12 första stycket i beredningens förslag upptagna hänvisningen till reglerna om servitut i 19: 18—21 saknar därför motsvarighet i departementsförslaget. I stället hänvisar departementsförslaget i 15: 13 till lagen om fastighetsbildning. Som en konsekvens härav har i departementsförslaget inte heller tagits upp någon motsvarighet till den i 22: 12 andra stycket i beredningens förslag gjorda hänvisningen till 19: 22 och 23. Hänvisningen till reglerna i 19: 10 (motsvarande 14: 7 i departementsförslaget) synes överflödig. De förhållanden som regleras genom nämnda bestämmelser får för samfällighetsrättens del på ett självklart sätt anses följa av samfällighetsavtalet. Departementsförslaget saknar därför

motsvarighet också till denna hänvisning. Övriga av beredningen föreslagna hänvisningar till reglerna om servitut, nämligen till 19: 15, 16 och 24 i beredningens förslag, vilka paragrafer motsvaras av 14: 13—15 i departementsförslaget, har däremot tagits upp i förevarande paragraf i departementsförslaget. Rörande motiven till dessa bestämmelser anser jag mig i huvudsak kunna hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 14 kap. Jag vill i fråga om tillämpningen av bestämmelserna i detta sammanhang bara påpeka att samfällighetsrättens upphörande genom konfusion i enlighet med bestämmelsen i 14: 14 i departementsförslaget uppenbarligen förutsätter att samtliga fastigheter som ingår i samfälligheten läggs samman.

11 §.

Denna paragraf motsvarar 22: 10 resp. 19: 10 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag. Paragrafen reglerar frågan om fördelningen av bidragsskyldigheten när en fastighet vari samfällighetsrätt är upplåten delas.

Lagberedningen. Angående verkan på samfällighetsrätt av att en därav besvärad fastighet delas hänvisar beredningen till de allmänna reglerna i 11: 23 i dess förslag (motsvarande 7: 26 i departementsförslaget) samt vad som i anslutning därtill anförts i motiven. Konsekvensen av delningen blir alltså, framhåller beredningen, att samfällighetsrätten efter delningen gäller i samtliga de genom delningen nybildade fastigheterna. Enligt beredningens uppfattning bör inte heller vad angår ansvaret för den bidragsskyldighet som ålegat den odelade fastigheten delningen från principiell synpunkt medföra någon rubbning. Denna uppfattning leder till att ägarna av de nya fastigheterna bör ha att solidariskt svara för den bidragsskyldighet som före delningen låg på den gamla fastigheten. Vad som nu sagts har kommit till direkt uttryck i förevarande paragraf i beredningens förslag. Effekten av det solidariska ansvaret modifieras emellertid genom föreskriften att ansvaret mellan delägarna inbördes skall fördelas i förhållande till nyttan efter delningen.

Remissyttrandena. *Lantbruksnämnden i Norrbottens län* anser att man i det fall som denna paragraf avser lämpligen bör skilja mellan jordbruksfastigheter och andra fastigheter. Vid delning av en jordbruksfastighet bör samfällighetsrätten enligt nämndens mening få samma status som mantalet. Är rättigheten av den karaktären att vid avstyckning av tomter tomtägarna har intresse av stamfastighetens samfällda rättighet, bör de enligt nämndens uppfattning kunna tillföras del i denna genom en ombildning av samfälligheten.

Departementschefen. Som lagberedningen framhållit i anslutning till 11: 23 i dess förslag är en lokalisering av utövningen av samfällighetsrätt inte möjlig. Detta beror på att ett grundläggande moment i den belastning som samfällighetsrätten innebär utgörs av förpliktelsen att utge bidrag till det gemensamma ändamålet. En konsekvens härav måste bli att en dylik rättighet efter delning av den fastighet i vilken den ursprungligen upplåtits alltid kommer att gälla i var och en av de nya fastigheterna. Det torde med hänsyn härtill inte vara möjligt att i nu angivna hänseenden göra någon skillnad mellan olika kategorier av fastigheter på sätt som förordats i ett remissyttrande. Jag anser således att beredningens förslag i denna fråga bör godtas.

12 §.

Paragrafen, som motsvarar 22: 11 resp. 19: 11 i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag, innehåller vissa regler om upplösning av samfällighet till följd av ändrade förhållanden m. m.

Lagberedningen. Beredningen framhåller inledningsvis att det inte bör föreligga något hinder mot att avveckla ett samfällighetsförhållande genom frivillig överenskommelse mellan fastighetsägarna. Denna princip anser beredningen emellertid gälla utan någon uttrycklig lagbestämmelse. Beträffande en avveckling av samfällighetsförhållandet mot någon delägares bestridande är det däremot tydligt att möjlighet härtill förutsätter direkta bestämmelser. I beredningens promemoria av år 1952 fanns vissa bestämmelser av sådant slag. De innebar att en fastighetsägare kunde utverka domstols förordnande om likvidation av samfälligheten, om ändamålet med den gemensamma verksamheten på grund av ändrade förhållanden förfallit vad angick en eller flera fastigheter eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kunde för avsevärt mindre kostnad tillgodoses på annat sätt. Ytterligare en förutsättning var att samfällighetens upplösning inte vållade märkligt men för de övriga fastigheterna eller någon av dem. I förevarande paragraf i beredningens förslag tas upp regler som är jämförliga med dem som föreslogs i promemorian. Enligt det nu framlagda förslaget skall sålunda domstol på talan av samfälligheten eller ägare av fastighet som ingår i denna kunna förordna att samfälligheten skall upplösas, om ändrade förhållanden på angivet sätt inverkat på samfällighetsändamålet. Av lagtextens avfattning sägs det emellertid framgå att en upplösning av hela samfälligheten inte kan ske annat än om de ändrade förhållandena berör samfälligheten i gemen. Om bara viss fastighet berörs, kan samfälligheten inte upplösas enligt reglerna i första stycket. I en dylik situation står det i stället ägaren av den av förändringen berörda fastigheten öppet att påkalla att hans egen fastighet får träda ut ur gemenskapen. Han har för sådant fall att avlösa samfällighetsrätten i fastigheten enligt bestämmelserna i paragrafens andra stycke.

Beredningen framhåller att eventualiteten av inträdande ändrade förhållanden kan beaktas redan vid upprättandet av samfällighetsavtalet på så sätt att avtalets bestånd görs beroende av särskilt villkor, t. ex. att samfällighetsavtalet skall upphöra om en eller flera i samfälligheten ingående fastigheter genom inkorporering kommer att ingå i en stad. I dylikt fall behöver givetvis inte förevarande paragraf tillämpas för att upplösningen skall komma till stånd när ändringen inträder.

När en samfällighet skall upplösas, vare sig det sker på grund av domstols förordnande eller delägarnas överenskommelse, måste åtgärden uppenbarligen vara beroende av att samfällighetens tillgångar inte skiftas, innan all gäld infriats (jfr hänvisningen i 15: 3 andra stycket i departementsförslaget till 43 § andra och tredje styckena i lagen om vissa gemensamhetsanläggningar). Detta är nödvändigt för att utomstående rättsägares intressen skall skyddas.

Departementschefen. Jag har inte något att erinra mot beredningens förslag i denna del. De föreslagna bestämmelserna har därför tagits upp i departementsförslaget i sak oförändrade. I tydlighetens intresse har upptagits en uttrycklig bestämmelse om att en samfällighet skall upplösas också när fastighetsägarna är ense därom.

Hänvisningen i 22: 12 andra stycket i beredningens förslag till bl. a. 19: 22 i beredningens förslag innebär att frågan om bestämmande av löseskilling vid avlösning av samfällighetsrätt enligt 22: 11 andra stycket i beredningens förslag i tvistiga fall skall prövas av skiljemän. Som framgått av vad jag anfört i anslutning till 15: 10 i departementsförslaget har någon motsvarighet till nämnda hänvisning inte tagits med i departementsförslaget. I fall som nu avses ankommer enligt departementsförslaget prövningen i stället på den domstol som har att ta ställning till avlösningsfrågan i övrigt.

Det är uppenbart att ett bortfall av en eller flera fastigheter ur ett samfällighetsförhållande ofta måste medföra vissa konsekvenser också för de fastigheter som står kvar i samfälligheten, t. ex. i fråga om fördelningen av kostnaderna för samfällighetens verksamhet. Härvid torde ibland vissa ganska besvärliga problem uppkomma som det inte nu är möjligt att bedöma i detalj. Man får utgå från att fastighetsägarna själva förmår att avtalsvis reglera de nya situationer som kan uppstå och att i förekommande fall samfällighetens styrelse träffar erforderliga beslut inom ramen för sina befogenheter. Spörsmålet torde i övrigt få överlämnas åt rättstillämpningen.

13 §.

Denna paragraf ersätter hänvisningarna i dels 22: 2 tredje stycket resp. 19: 2 tredje stycket i lagberedningens och jordabalksutredningens förslag till 19: 4 resp. 16: 4 i förslagen, dels 22: 12 första stycket resp. 19: 12 första stycket i beredningens och utredningens förslag till 19: 18—21 resp. 16: 18

—21 i förslagen. Paragrafen innebär i departementsförslaget att reglerna i lagen om fastighetsbildning rörande ändring och upphävande av servitut som hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan görs tillämpliga också i fråga om belastning som på grund av samfällighetsavtal åvilar viss fastighet inom samfälligheten.

Departementschefen. I likhet med lagberedningen anser jag det naturligt att lösningen av frågan om ändring eller upphörande av samfällighetsrätt i vissa speciella situationer när rättighetens bestånd inte längre ter sig sakligt motiverat bör ske efter i huvudsak samma principer som i fråga om servitut. Såvitt gäller den senare rättigheten bygger departementsförslaget som framgått av 14 kap. på en nära samordning med reglerna om upphävande och ändring av servitut i den blivande lagen om fastighetsbildning. Konsekvensen härav blir att reglerna i denna lag får vinna motsvarande tillämpning också i fråga om samfällighetsrätt. Detta innebär att samfällighetsrätt liksom avtalsservitut i stor utsträckning blir underkastad de allmänna intressen som bär upp fastighetsbildningslagstiftningen. Härigenom skapas möjlighet att hålla samfällighetsrätten inom ramen för rådande jord- och planpolitiska målsättningar. Med hänsyn till samfällighetsrättens speciella natur är emellertid vissa begränsningar påkallade i fråga om tillämpningen av bestämmelserna i lagen om fastighetsbildning. Sålunda bör tillämpningen av nämnda bestämmelser naturligen inskränkas till att avse fysiska belastningar på de fastigheter som ingår i en samfällighet och således inte gälla i fråga om rent ekonomiska förpliktelser. En annan sak är att ett ingrepp av nu åsyftat slag i ett samfällighetsförhållande kan få ekonomiska konsekvenser. Jag anser därför att det i detta fall är motiverat att låta tillämpningen av bestämmelserna i lagen om fastighetsbildning gälla bara i fråga om belastning som på grund av samfällighetsavtal åvilar viss fastighet inom samfälligheten. Med sådan belastning åsyftas enligt vad nyss sagts bara sådana servitutsliknande belastningar på fastigheten som t. ex. består i att det på fastigheten finns uppförd en byggnad eller annan anläggning som används för att tillgodose det gemensamma ändamålet eller att ägaren av fastigheten enligt samfällighetsavtalet är skyldig att tåla att fastigheten eller visst utrymme på denna nyttjas som parkeringsplats eller lekplats. I motsats till vad lagberedningen torde ha avsett i fråga om uttrycket last eller besvär (se SOU 1960: 25 s. 477) inläggs i uttrycket belastning enligt departementsförslaget däremot inte rena arbetsprestationer som ägaren av någon fastighet inom samfälligheten kan ha åtagit sig enligt samfällighetsavtalet. En tillämpning av reglerna i lagen om fastighetsbildning också på företeelser av sistnämnda slag faller utom ramen för denna lagstiftnings naturliga ämnesområde. Vad nu sagts utesluter dock inte att en förrättning som tar sikte på upphävande eller ändring av belastning i den

mening som avses i departementsförslaget kan få konsekvenser i fråga om arbetsprestationer som står i visst samband med den belastning som det är fråga om. Hur man i olika situationer skall lösa frågor av denna typ liksom andra uppkommande problem av t. ex. ekonomisk art torde få överlämnas åt rättstillämpningen. Det torde kunna förväntas att fastighetsägarna i betydande utsträckning genom frivilliga överenskommelser söker åstadkomma de justeringar i samfällighetsavtalet som olika situationer kan kräva.

Tillämpningsområdet för reglerna i lagen om fastighetsbildning har enligt departementsförslaget inskränkts också i ett annat hänseende än det nyss berörda. Jag har sålunda inte ansett det vara påkallat att låta andra bestämmelser om ändring och upphävande av servitut gälla för samfällighetsrättens del än de som avser de fall att servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten eller dess användning i enlighet med stadsplan, tomtindelning eller byggnadsplan. Med hänsyn till de möjligheter som står till buds enligt 15: 12 i departementsförslaget torde det ändå finnas tillräckliga möjligheter att åstadkomma andra erforderliga ändringar i fråga om samfällighetsförhållanden. Vad angår den närmare innebörden av reglerna i lagen om fastighetsbildning i de hänseenden som är av intresse i detta sammanhang får jag hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 14 kap.

Hemställan

I enlighet med vad som anförts i det föregående föreligger förslag till 13 kap. 10 § samt 14 och 15 kap. i en ny jordabalk.

Föredraganden hemställer att lagrådets utlåtande över lagförslagen för det i 87 § regeringsformen avsedda ändamålet inhämtas genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Maj:t Konungen.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Utdrag av protokollet över justitieärenden, hållet inför Hans Kungl. Höghet Regenten, Hertigen av Halland, i statsrådet på Stockholms slott den 19 september 1969.

Närvarande:

Statsministern ERLANDER, statsråden STRÄNG, ANDERSSON, LANGE, KLING, HOLMQVIST, ASPLING, PALME, SVEN-ERIC NILSSON, LUNDKVIST, GEIJER, MYRDAL, ODHNOFF, MOBERG, NORLING, LÖFBERG.

Chefen för justitiedepartementet, statsrådet Kling, anmäler efter gemensam beredning med statsrådets övriga ledamöter fråga om *lagstiftning angående jordbruksarrende m. m.* och anför.

I. Inledning

Frågan om en ny jordabalk anmäldes i statsrådet den 11 februari 1966. Därvid förelåg ett fullt utarbetat förslag till 16 av de 23 kapitel som balken avses innehålla, nämligen 1—7, 13 och 16—23 kap. Sedermera anmäldes i statsrådet den 20 januari 1967 ytterligare två kapitel i balken, 14 och 15 kap. Lagrådet har den 17 februari 1969 avgett utlåtande över lagförslaget i nu angivna delar. De kapitel i balken som återstår avser arrende (8—11 kap.) och hyra (12 kap.).

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 sakkunniga[1], 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

[1] 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.

om jordbruksarrende, som är utformat som 8—11 kap. i en ny jordabalk, torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 1*[1].

Yttranden över betänkandet har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, hovrätten över Skåne och Blekinge, fortifikationsförvaltningen, statens järnvägar, statens vägverk, luftfartsverket, kammarkollegiet, riksrevisionsverket, statskontoret, bankinspektionen, domänverket, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, fiskeristyrelsen, skogshögskolan, lantbrukshögskolan, statens vattenfallsverk, stiftsnämnden i Uppsala ärkestift, stiftsnämnderna i Skara, Västerås, Lunds, Göteborgs och Härnösands stift, länsstyrelserna i Stockholms, Södermanlands, Östergötlands, Kristianstads, Malmöhus, Skaraborgs, Örebro, Kopparbergs och Västerbottens län, arrendenämnderna i Södermanlands, Malmöhus och Skaraborgs län, Fritidsfiskets Samarbetsnämnd, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Hushållningssällskapens förbund, Riksförbundet Landsbygdens Folk (RLF), Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Småbrukarnas Riksförbund, Svenska Bankföreningen, Svenska kommunförbundet, Svenska lantarbetareförbundet, Skogs- och Lantarbetsgivareföreningen, Svenska kyrkans församlings- och pastoratförbund, Svenska Skogsarbetareförbundet, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Upsala Universitets Arrendatorförening, Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening, Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening, Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne, Akademihemman i Skåne, Kronoarrendatorsföreningen inom Västra domänområdet och Föreningen arrendatorer av kronoegendomar i Skåne. Vidare har yttranden inkommit från näringsfrihetsombudsmannen, Svenska landstingsförbundet och Kommunalförbundet för Stockholms stads och läns regionala frågor KSL.

Yttranden har överlämnats av lantbruksstyrelsen från samtliga lantbruksnämnder, av lantmäteristyrelsen från överlantmätarna i Malmöhus, Göteborgs och Bohus samt Värmlands län, av stiftsnämnden i Uppsala ärkestift från en boställsnämnd, av länsstyrelsen i Stockholms län från arrendenämnden, lantbruksnämnden och överlantmätaren i länet samt från stadskollegiet i Stockholm och drätselkammaren i Södertälje, av länsstyrelsen i Östergötlands län från arrendenämnden i länet, stiftsnämnden i Linköpings stift och Östergötlands länsförbund av RLF, av länsstyrelsen i Kristianstads län från överlantmätaren och skogsvårdsstyrelsen i länet samt från arrendenämnden inom Kristianstads läns hushållningssällskap, Skånes jordägareförbund, Skånes Provinsförbund av RLF och Kristianstads läns Småbrukareförbund, av länsstyrelsen i Malmöhus län från Malmöhus läns hushållningssällskap och Skånes jordägareförbund, av länsstyrelsen i Skaraborgs län från Skaraborgs Länsförbund av RLF, av länsstyrelsen i Örebro län från

[1] Bilagan intagen i bihang 3 som finns i del B 2.

Strängnäs stiftsnämnd och skogsvårdsstyrelsen i länet samt av länsstyrelsen i Kopparbergs län från lantbruksnämnden i länet.

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 Svenska Mejeriernas Riksförening u. p. a. har i skrivelse den 15 november 1968 till Kungl. Maj:t föreslagit vissa ändringar i lagen (1966: 453) om vad som är fast egendom. Förslaget, som även rör 2 kap. jordabalken, torde böra tas upp i detta sammanhang. Vidare har Svenska Bankföreningen i skrivelse den 29 februari 1969 till Kungl. Maj:t begärt att institutet rätt till elektrisk kraft skall tas upp i jordabalken.

På grund av vad som sålunda förekommit har inom justitiedepartementet och jordbruksdepartementet utarbetats förslag till ändringar i och tillägg till den nya jordabalken. Förslaget torde få fogas vid statsrådsprotokollet i detta ärende som *bilaga 2*[1].

II. Allmän motivering rörande jordbruksarrende

1. Huvuddragen i gällande rätt

De grundläggande bestämmelserna om arrende finns i 1 och 2 kap. lagen (1907: 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom (NJL). I fråga om jordbruksarrende har lagen efter sin tillkomst år 1907 undergått flera ändringar. Särskilt betydelsefulla sådana vidtogs åren 1909, 1927 och 1943. Utanför NJL finns en omfattande specialreglering i författningar av skiftande slag för publika arrenden, dvs. upplåtelser av jord som ägs av staten, kyrkan, kommun, universitet eller annat offentligrättsligt organ. En redogörelse för denna reglering kommer att lämnas senare.

Första kapitlet i NJL innehåller allmänna bestämmelser för alla former av nyttjanderätt. Bestämmelserna gäller bl. a. upplåtelsetidens längd, sakrättsliga frågor och upplåtarens skadeståndsansvar om nyttjanderätten förfaller.

I lagens andra kapitel (arrendelagen) tas de närmare reglerna för arrende

[1] Bilagan intagen i del A.

upp. Beträffande jordbruksarrende är arrendelagen uppdelad i tre avdelningar, nämligen allmänna bestämmelser om jordbruksarrende (1—44 §§), bestämmelser som rör arbetsavtal i samband med jordbruksarrende (45—48 §§) och särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden — s. k. sociala arrenden — (49—69 §§). Arrendelagen innehåller slutligen regler om lägenhetsarrende (70 §), bostadsarrende (71—82 §§) och anläggningsarrende (83—89 §§). I lagen ges en bestämning av jordbruksarrende. Sådant arrende föreligger när jord genom avtal upplåts »till brukande mot lega». Markupplåtelse på arrende »för annat ändamål än jordbruk» hänförs till någon av de övriga tre arrendegrupperna.

De allmänna bestämmelserna i arrendelagen är grundade på principen om avtalsfrihet mellan kontrahenterna. I den mån bestämmelserna ej utvisar att de är tvingande, kan de sättas ur funktion genom förbehåll i arrendeavtalet. Bara i vissa avseenden är lagen tvingande till arrendatorns förmån. Avtal om arrende liksom ändringar däri skall sålunda alltid upprättas skriftligt. Försummas det, blir avtalet ogiltigt, men brukaren har rätt till skadestånd om han tillträtt arrendet och det inte berott på honom att kontrakt ej skrivits. Arrendeavtalet skall ingås för viss tid eller för arrendatorns livstid. Är avtalet ingånget »tills vidare» eller »på uppsägning» är det inte ogiltigt utan gäller för en tid av fem år. När en avtalsperiod är slut, åligger det arrendatorn, om inget annat bestämts, att flytta utan uppsägning eller särskild anmaning. Sitter arrendatorn ändå kvar och fortsätter han med brukandet trots skyldigheten att flytta, inträder emellertid rätt för honom till tyst förlängning för en period av fem år, om jordägaren underlåter att protestera inom två månader. I kontraktet får jordägaren inte förbehålla sig eller annan ägare av jorden att säga upp avtalet före arrendetidens slut. Bara i lagen särskilt angivna uppsägnings- och förverkandeskäl är giltiga. Vederlaget för arrende skall alltid vara utsatt i pengar. Vid arrende som är kombinerat med arbetsskyldighet för arrendatorn får jordägaren inte beordra arrendatorn att utföra arbete utöver vad avtalet innehåller. Arbetsskyldigheten får dessutom bara påfordras i viss i lagen närmare angiven ordning. Ersättningen för arbetet skall alltid utgå efter ortens pris. Tillhandahåller jordägaren inte arbete enligt kontraktet, kan arrendatorn säga upp avtalet och kräva skadestånd.

Enligt huvudregeln får arrendatorn inte sätta annan i sitt ställe. Undantag från detta förbud medges — under iakttagande av vissa formaliteter — om kontraktet är slutet på minst tio år eller, oavsett kontraktstiden, när arrendatorn dör. Arrendatorns död påverkar annars ej ett på viss tid slutet arrendeavtal. Arrendatorns rätt att överlåta arrendeätten är av dispositiv natur. Liksom arrendatorn ej får överlåta arrendet, får han inte heller själv utarrendera arrendestället. Han får dock göra sådana smärre nyttjanderättsupplåtelser som kan ske utan men för jordägaren, t. ex. att hyra ut rum till bostad.

Den allmänna arrendelagen innehåller inga direkta bestämmelser om arrendeställets skick vid utarrendering. Enda kravet lagen i detta avseende uppställer är att jordägaren ålagts byggnadsskyldighet beträffande arrendeställets arbetsbostäder. Den ledande principen för arrendatorns skyldigheter under arrendetiden är olika för jorden och husen. Jorden är han skyldig att hävda väl, även om den vid tillträdet var vanhävdad. Å andra sidan är arrendatorn — vid arrendetidens slut — berättigad till ersättning för avhjälpta brister. Jordägarens ersättningsskyldighet uppgår i så fall högst till beloppet av tillträdesbristernas summa. För andra förbättringar som arrendatorn vidtar på arrendestället är han inte generellt berättigad till gottgörelse av jordägaren. Bara vissa i lagen särskilt angivna ersättningsgrundande förbättringsarbeten, såsom täckdikning eller annan jordförbättring, godtas. I fråga om andra delar av arrendestället än jorden, dvs. i första hand husen, har arrendatorn inga andra skyldigheter än att vårda och underhålla dem så att de inte försämras under arrendetiden. Även här är arrendatorn berättigad till ersättning för avhjälpta brister. Nybyggnadsskyldighet åvilar inte någondera av kontrahenterna. Bara vid skada genom vådeld eller annorledes eller beträffande arbetsbostäder är jordägaren i princip skyldig att uppföra ny byggnad. Sistnämnda bestämmelse är tvingande för jordägaren, liksom skyldigheten att under vissa omständigheter ersätta arrendatorn om han uppför en ny byggnad.

För reglering av den ersättning som kan utgå för förbättringar eller försämringar av arrendestället under tiden mellan tillträdet och avträdet anvisar lagen i första hand syn av opartiska personer, s. k. laga syn. Parterna har dock frihet att avtala om skicket eller att bestämma detta på annat sätt än genom laga syn. Det är också tillåtet att genom fri bevisning styrka skicket vid tillträde eller avträde, dock med det undantaget att, om laga syn hållits och lämnats oklandrad, bevisning på annat sätt ej medges.

Till skillnad från arrendelagens allmänna bestämmelser kännetecknas den s. k. sociala arrendelagstiftningen (49—69 §§ arrendelagen) av att dess regler är tvingande. Bestämmelserna gäller bara om arrendestället omfattar högst femtio hektar odlad jord och ägs av särskilt angivna jordägarekategorier. Brukningsenheten skall sålunda tillhöra bl. a., bolag, förening eller stiftelse eller utgöras av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss. Vidare tillämpas de sociala reglerna, om arrendestället ägs av enskild person, som inte är mantalsskriven på fastigheten eller på fastighet i sambruk med den och som uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket.

För upplåtelse av socialt arrende som ej sker för arrendatorns livstid gäller en minsta arrendetid av fem år. Den rätt till substitution som i vissa fall föreligger enligt arrendelagens allmänna bestämmelser gäller vid socialt

arrende med tvingande verkan. Arrendatorn har optionsrätt, dvs. rätt till nytt arrende för en period av fem år med rätt att efter utgången av nämnda tid ånyo erhålla nytt arrende för fem år. Båda kontrahenterna kan bryta optionsrätten i samband med arrendeperiodens utgång. Arrendatorn behöver därvid inte ange skäl. Jordägaren kan däremot bryta optionsrätten bara på särskilda i lagen bestämda skäl. Tvist med anledning av jordägarens brytande av optionsrätten handläggs av allmän domstol på talan av arrendetorn.

När det gäller arrendeavgiften eller övriga villkor för arrendet har kontrahenterna avtalsfrihet beträffande den första upplåtelsen. Arrendeavgiften skall dock vara till sin storlek bestämd. Föreligger tvist om villkoren för nytt arrende, bestäms dessa, om skiljeavtal inte föreligger, av arrendenämnden.

Vid socialt arrende har arrendatorn förköpsrätt till den eller de registerfastigheter, som bildar arrendestället, om försäljning sker av fastighet som sammanfaller med detta eller om den odlade jorden till större del ingår i arrendestället.

Beträffande ansvaret för arrendeställets skick gäller med tvingande verkan lagens allmänna bestämmelser om underhålls- och byggnadsskyldighet samt rätt till nyodling och ersättning för förbättringar. Arrendatorns underhållsskyldighet är dock i fråga om arrendeställets nödiga hus begränsad till mindre reparationer. På jordägaren ankommer det dessutom såväl vid tillträdet som under arrendetiden att svara för större reparationer och behövliga ny- och ombyggnader. Jordägaren skall vidare vid tillträdet tillhandahålla bostadshus i sådant skick som överensstämmer med hälsovårdsstadgan. Ansvaret för bestämmelsernas efterlevnad ligger till betydande del på synemännen. De kan förelägga jordägaren att inom viss tid avhjälpa brist, för vilken han har att svara.

Vissa dömande och administrativa funktioner i fråga om sociala arrenden åvilar arrendenämnderna. I regel sammanfaller arrendenämnds verksamhetsområde med ett län. Nämnden skall bestå av tre ledamöter. Av dessa utses en, som skall vara ordförande, av Kungl. Maj:t och de båda andra av länsstyrelsen. Av de sistnämnda skall den ene vara ägare av jordbruksfastighet och den andre arrendator av sådan fastighet. Förutom avgörande vid tvist om villkoren för nytt arrende är arrendenämnden behörig att meddela dispens från vissa eljest tvingande bestämmelser. Nämndens beslut i dispensärenden kan överklagas hos länsstyrelsen. När arrendeavtal slutits, kan jordägaren eller arrendatorn begära att arrendenämnden granskar avtalet. Nämnden är också behörig att medge jordägare undantag från annars gällande förbud att sälja eller utarrendera arrendestället under viss tid efter det jordägaren återtagit arrendestället för att själv bruka det.

En del av de sociala arrendena är utrustade med endast vissa av de sociala förmånerna. Dessa s. k. halvsociala arrenden kännetecknas av att

upplåtelsen väsentligen syftar till att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse. Upplåtelsen skall dessutom avse sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe) där arrendatorn inte av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning. Vid de halvsociala arrendena föreligger ej rätt till minimitid, optionsrätt, förköpsrätt eller avgiftsreglering genom opartiskt organ.

2. Tidigare reformförslag

Åtskillig kritik av arrende- och vanhävdslagstiftningen har förekommit efter 1943 års arrendereform. Den fråga som oftast återkommit har varit förslag om införande av en rätt för arrendator att genom inlösningsförfarande bli ägare till den arrenderade gården. Motioner härom har förekommit vid riksdagarna åren 1945 (II: 110), 1948 (II: 210), 1950 (I: 168 och II: 212), 1953 (I: 11 och II: 20) och 1956 (I: 460). Yrkandena har dock inte föranlett någon åtgärd från utskott eller riksdag.

En annan återkommande fråga har varit utvidgning av tillämpningsområdet för arrendelagens sociala bestämmelser. Motioner härom har förekommit vid riksdagarna åren 1945 (I: 75 och II: 105) och 1950 (I: 244 och II: 299). År 1945 avvisades yrkandet under hänvisning bl. a. till den då pågående utredningen om skärpning av vanhävdslagstiftningen. Yrkandet ledde ej heller år 1950 till någon omedelbar åtgärd, men vederbörande utskott (3LU nr 15) fann yrkandet förtjäna största beaktande. Visserligen kunde det ej anses att arrendatorer av gårdar över 50 hektar generellt kunde betecknas som en svagare part, men om utvecklingen skulle visa att den gällande lagen inte var tillräcklig för att skydda arrendatorerna, borde lämpliga åtgärder vidtas.

Vid olika tillfällen har även invänts att det inträtt en ej önskvärd nedgång i antalet brukningsenheter genom att en del jordägare i påfallande hög grad slagit samman arrendegårdar med huvudgård eller kvarvarande arrendegårdar. Motioner i denna fråga har förekommit vid riksdagarna åren 1945 (I: 75 och II: 105) och 1953 (I: 11 och II: 20). I motionerna år 1953 begärdes en skyndsam utredning i syfte bl. a. att utvidga den sociala arrendelagstiftningens tillämpningsområde på ett sådant sätt att sammanslagning av arrendegårdar under gods antingen med varandra eller med huvudgården kunde förhindras i de fall då rationaliseringssynpunkter inte kunde åberopas för sammanslagningen. I motion till 1953 års riksdag (II: 76) ifrågasattes dessutom, om inte lagen (1947: 288) om uppsikt å jordbruk borde överses och kompletteras med en bestämmelse som hindrade en jordägare att kringgå uppsiktslagens syften genom att arrendera ut endast åkerjord men undanta byggnader. Förfarandet praktiserades ofta

i avsikt att befria jordägaren från skyldigheten att hålla hus och jord i önskvärt skick. Förfarandet borde enligt motionen förbjudas, om lantbruksnämnden fann jordbruket bärigt och ansåg att detta borde ha en på brukningsenheten boende brukare. Utskottet (3LU 1953: 13) ansåg de tre motionerna förtjäna viss uppmärksamhet. Eventuella ingripanden — med anledning av de först nämnda motionerna — borde emellertid inte sträcka sig längre än till att hindra särskilt stötande uppsägningar. Under hänvisning bl. a. till en av lantbruksstyrelsen planerad översyn av arrendelagen och uppsiktslagen föreslog utskottet att motionerna skulle lämnas utan åtgärd. Detta blev också riksdagens beslut. Samma fråga har behandlats av 1951 års jordbruksrationaliseringsutredning i promemoria den 5 juli 1955 angående godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse m. m. Utan att förorda någon åtgärd hade utredningen utarbetat ett utkast till lag om godkännande i vissa fall av arrendeupplåtelse, som skall kunna tjäna syftet att hindra ej önskvärd sammanslagning av brukningsenheter. Promemorian har efter remissbehandling överlämnats till arrendelagsutredningen. Vidare har lantbruksstyrelsen den 11 december 1956 avgett betänkande med förslag till ändringar i 1947 års uppsiktslag (SOU 1956: 62). Svenska landsbygdens ungdomsförbund har i framställning till jordbruksministern begärt lagstiftning i syfte att skapa bättre skydd mot sammanslagning av bärkraftiga arrendegårdar samt mot indragning av bärkraftig arrendegård till huvudgård.

Frågor rörande sammanslagning och indragning av arrendegårdar har också varit föremål för interpellationer och frågor i riksdagen (år 1944: I: 32: 50 och I: 33: 16, 1951: I: 10: 128 och I: 15: 9 samt 1954: II: 3: 5).

Också åtskilliga enstaka bestämmelser i arrendelagstiftningen har kritiserats i riksdagen. I motioner till 1945 års riksdag (I: 188 och II: 421) har påpekats att lagen (1943: 884) om arrendators förköpsrätt gav arrendatorn bara ett illusoriskt skydd. Motionärerna önskade ge 1 och 4 §§ i lagen en annan utformning. Utskottet (2LU 1945: 68) uttalade att åtgärder borde vidtas, om tendenser till att lagen kringgås skulle visa sig. I enlighet med utskottets förslag lämnades dock motionerna utan åtgärd. Vid 1945 års riksdag förelåg också motionsyrkande (II: 324) om ändring till arrendatorns fördel av 10, 45, 59 och 61 §§ arrendelagen. Efter avstyrkande av utskottet (2LU 1945: 66) lämnades motionen utan bifall. Vid 1947 års riksdag föreslogs i motion (II: 172) viss utvidgning av vad som enligt 54 § arrendelagen var att anse som ändring av villkor. Vidare föreslogs ändringar av bestämmelserna om optionsrätt i 52 och 53 §§. Utskottet (2LU 1947: 18) ansåg dock att ytterligare erfarenheter borde vinnas innan lagen ändrades. Riksdagen godtog utskottets åsikt. I motioner vid 1952 års riksdag (I: 68 och II: 97) begärdes exaktare innebörd av uttrycket »mindre reparation» i 59 § arrendelagen. Vidare kritiserades i motionerna förfarandet enligt 59 och 61 §§ arrendelagen för bestämmande av ersättning för brister när

arrende avträds. Utskottet (3LU 1952: 18) ansåg dock att man borde avvakta utvecklingen i praxis. Motionerna föranledde inte någon riksdagens åtgärd.

Åtskilliga punkter i arrendelagen har också tagits upp av RLF i skrivelse den 16 juni 1952 till Kungl. Maj:t. Framställningen gällde reglerna om syn, arrendators rätt till ersättning för förbättringar, tillämpningsområdet för arrendelagens sociala bestämmelser och förfarandet vid brytande av optionsrätt enligt 53 § arrendelagen.

I skrivelser den 25 november 1953 och den 7 januari 1955 till Kungl. Maj:t har lantbruksstyrelsen föreslagit ändringar i arrendelagen. Den första skrivelsen, som remissbehandlats, avsåg en förstärkning av arrendators optionsrätt. I den andra förordade styrelsen en lämpligare avvägning av reglerna om jordägarens byggnads- och underhållsskyldighet vid sociala arrenden och föreslog en grundlig och förutsättningslös utredning i fråga om arrendekontrahenternas rättigheter vid sociala arrenden. Båda framställningarna har överlämnats till utredningen.

Minskningen av antalet brukningsenheter och önskemålet om en friköpsrätt för arrendatorer togs upp i motioner vid 1956 års riksdag (I: 460 och II: 594). Utskottet (3LU 1956: 8) rekommenderade en modernisering av arrendelagens sociala bestämmelser. På utskottets förslag begärde riksdagen (rskr 154) att den gällande arrendelagstiftningen i lämpligt sammanhang gjordes till föremål för översyn.

Frågor som sammanhänger med synen, slitningsbristernas behandling och rätten till nedsättning i arrendet vid missväxt har också behandlats i motioner till 1959 års riksdag (I: 41 och II: 50). I detta riksdagsärende uttalade utskottet (3LU 1959: 7) och riksdagen (rskr 128) att även dessa spörsmål borde närmare undersökas i samband med den ifrågasatta allmänna översynen av arrendelagstiftningen.

3. Utvecklingen beträffande jordbruksarrende

Det svenska jordbruket utmärks f. n. av att den odlade arealen och antalet brukningsenheter minskar. Man kan räkna med att den totala åkerarealen f. n. minskar med cirka 50 000 hektar om året eller ca 2 %. Antalet brukningsenheter torde f. n. årligen minska med ca 10 000 eller ca 5 %.

Enligt den senaste jordbruksräkningen år 1966 brukades 65,4 % av antalet brukningsenheter av ägaren medan återstoden brukades av arrendator (11,9 %) eller utgjordes av blandbruk, dvs. brukningsenhet som består av såväl arrenderad som självägd mark (22,7 %). Om man ser till arealen, brukades år 1966 åkerjorden till ca 30 % av arrendator. Tio år tidigare var motsvarande procenttal ca 27. Av den arrenderade jorden belöpte två tredjedelar på helt arrenderade brukningsenheter. Den återstående tredjedelen ingick i blandbruk. Antalet arrendegårdar med mer än två hektar som är

helt arrenderade eller där den arrenderade arealen överstiger brukarens egen mark uppgick år 1966 till 31 400. De utgjorde ca 17 % av det totala antalet brukningsenheter. Under de senaste decennierna har antalet sådana egentliga arrendegårdar oavbrutet gått ned medan andra typer av jordbruksarrende ökat i omfattning. Jämfört med antalet självägande brukare minskar antalet arrendatorer av egentliga arrendegårdar snabbare. Medan antalet självägande brukare under åren 1937—1966 minskade med 37,6 %, minskade antalet arrendatorer med 46,9 %.

Den genomsnittliga arealen åker för alla typer av brukningsenheter var år 1966 16,4 hektar. För de skilda brukningsformerna utgjorde genomsnittsarealen vid helt ägda brukningsenheter 12,8 hektar, vid helt arrenderade enheter 27,8 hektar och vid blandbruken 21,0 hektar. De helt arrenderade brukningsenheterna hade således en genomsnittsareal som var mer än dubbelt så stor som de rena ägarebruken. Den typiska »blandbruksgården» bestod av 7,6 hektar arrenderad jord och 13,4 hektar som brukaren själv ägde.

Arrendefrekvensen växlar betydligt inom landets olika delar. De flesta helt arrenderade brukningsenheterna fanns enligt 1966 års jordbruksräkning i Östergötlands (2 475 st.) och Malmöhus län (2 267 st.). I dessa län fanns också den största arealen arrenderad åkerjord (98 133 resp. 107 296 hektar). De flesta blandbruken fanns i Älvsborgs (3 173 st.) och Västerbottens län (2 679 st.). Den största blandbruksarealen fanns däremot i Malmöhus och Skaraborgs län (71 364 resp. 70 167 hektar).

Blandbruken har från 1956 till 1966 års jordbruksräkning ökat i antal från 25 378 till 42 207 eller 66,3 %. De helt arrenderade brukningsenheterna var 1966 22 122. Blandbrukens areal ökade under de tio åren från 439 253 till 885 900 hektar eller med 101,7 %. De helt och delvis arrenderade brukningsenheternas sammanlagda andel av den totala åkerarealen har ökat från 35,3 % år 1956 till 49,1 % år 1961.

Ökningen av genomsnittsarealen har skett betydligt snabbare för arrendegårdarna än för de självägda. För självägda gårdar var genomsnittsarealen i hektar år 1937 ca 10,6, år 1951 ca 11,3, år 1961 ca 12,5 och år 1966 ca 14,5. För de egentliga arrendegårdarna var genomsnittsarealen i hektar år 1937 ca 16,1, år 1951 ca 18,3, år 1961 ca 22,3 och år 1966 ca 25,8.

Antalet egentliga arrendegårdar har från år 1937 till år 1961 minskat från 59 134 till 39 980. Inom storlekskategorin 2—50 hektar åker har minskningen varit 34,8 %. Minskningen av antalet arrendeställen har varit störst i storlekskategorin 2—5 hektar (68,2 %). Minskningen i antalet har varit lägre i de storleksklasser där den genomsnittliga åkerarealen är större och förbyts i en ökning i alla storleksklasser över 20 hektar. I kategorin 20—30 hektar har ökningen utgjort 5,6 %, i kategorin 30—50 hektar 14,0 % och i kategorin över 50 hektar 14,8 %. Inom kategorin ägarebruk har tendensen ej varit lika enhetlig. För ägarebruken föreligger en minskning inom alla storlekskategorier utom kategorierna 20—50 hektar.

Hur de egentliga arrendegårdarna fördelar sig på sociala arrenden och vanliga framgår ej direkt av den officiella statistiken. Av två skilda stickprovsundersökningar som utredningen har företagit synes det emellertid framgå att antalet sociala arrendegårdar minskat något mera än andra arrendegårdar i samma storleksgrupp. Under tjuguårsperioden 1943/44—1963/64 torde ungefär hälften av de sociala arrendegårdarna ha upphört som självständiga brukningsenheter.

Enligt lantbruksstyrelsens beräkningar (Lantbruksstyrelsens meddelanden ser. A nr 6, 1967 s. 69) finns det anledning räkna med att åkerarealen — och annan jordbruksareal — under den närmaste framtiden kommer att minska snabbare än hittills. Enligt beräkningarna kommer ungefär en tredjedel av den nuvarande åkerarealen år 1980 ej längre att användas i jordbruksproduktionen. Prognosen gestaltar sig dock ganska olika för skilda delar av landet. För södra och mellersta Sveriges slättbygder beräknas minskningen till 24 %, för södra och mellersta Sveriges skogs- och dalbygder till 62 % och för Norrland till 46 %.

4. Sammanfattning av utredningens förslag

Utredningens förslag bygger till stor del på gällande arrendelagstiftning. Förslaget skiljer mellan två typer av jordbruksarrende, nämligen gårdsarrende och annat jordbruksarrende. Med gårdsarrende förstås ett jordbruksarrende där arrendatorn har sin bostad. Sådant arrende intar i förhållande till annat jordbruksarrende en särställning framför allt när det gäller frågan om arrendatorns besittningsskydd. Övriga förslag i betänkandet är i huvudsak gemensamma för alla slag av jordbruksarrende. Bland de mera betydelsefulla förslag utredningen lägger fram märks följande.

I fråga om arrendetidens längd och besittningsskyddet föreslår utredningen betydelsefulla nyheter. Vid gårdsarrende skall arrendeupplåtelsen avse viss tid, minst fem år. Vid uppsägning av arrendet har arrendatorn optionsrätt till fortsatt arrende. Optionsrätten, som alltså ges ett väsentligt utsträckt tillämpningsområde i jämförelse med vad som gäller f. n., skall kunna brytas bara efter uppsägning i viss ordning och enligt i lagen uppräknade situationer. Tvist om villkoren för ett förlängt gårdsarrende skall avgöras av arrendenämnden. Övriga tvister, evempelvis om optionsrätt, avgörs av allmän domstol. Upphör ett avtal om gårdsarrende på grund av ändrad markanvändning, har arrendatorn som regel rätt till viss s. k. flyttningsersättning. Denna skall utan särskild utredning utges av jordägaren och motsvara ett års arrende. Är arrendatorns verkliga förlust större, kan högre ersättning utgå, dock högst med ytterligare två års arrendeavgifter. De föreslagna bestämmelserna om gårdsarrende är tvingande till förmån för arrendatorn. Dispens kan dock under särskilda villkor medges av arrendenämnden.

Två ledamöter i utredningen, riksdagsmannen Thorsten Larsson och direktören Arne Öhrström, har reserverat sig mot förslaget att endast gårdsarrende skall vara förenat med optionsrätt och föreslår att sådan rätt bör föreligga även vid sidoarrende.

Utredningen föreslår att arrendeavgiften skall kunna bestämmas efter index. Arrendeavtalet skall i sådant fall ange ett högsta belopp, som avgiften inte får överstiga under avtalstiden. Åligger det arrendatorn att leverera varor till jordägaren, skall arrendatorn alltid ha rätt att få ersättning därför enligt gängse pris i orten.

Ingår i arrendet byggnader, som arrendatorn inte själv behöver, skall han vara oförhindrad att hyra ut dem, om jordägaren inte vållas någon olägenhet av det. Bestämmelsen är av dispositiv natur och kan således upphävas i arrendekontraktet.

Bara i undantagsfall får arrendatorn sätta annan i sitt ställe. Undantag föreligger vid arrende som ingåtts för längre tid än tio år. Då får arrendatorn efter hembud till jordägaren av arrenderätten sätta annan i sitt ställe, om denne är godtagbar som ny arrendator. Oberoende av arrendetiden gäller samma regel, om arrendatorn avlider under arrendetiden. Regeln är tvingande till arrendatorns förmån vid gårdsarrende.

Vid arrendatorns dödsfall får dödsboet rätt att säga upp avtalet. Om en livstidsarrendator är gift och avlider, inträder den efterlevande maken i den avlidnes ställe. Den sistnämnda bestämmelsen föreslås bli tvingande i de fall arrendatorn bor på arrendestället.

Underhållsskyldighet för jord, hus och andra delar av den fasta egendomen, varav arrendestället består, föreslås åvila arrendatorn. Denna skyldighet är begränsad till vården och det löpande underhållet. För sådana brister, vilkas avhjälpande normalt sker genom om- eller nybyggnad, skall jordägaren svara. Försämras arrendestället — inom arrendatorns ansvarsområde — blir arrendatorn ersättningsskyldig för det. Förbättrar han arrendestället genom att avhjälpa tillträdesbrister, blir i stället jordägaren ersättningsskyldig till arrendatorn. Den senare regeln är tvingande, om arrendatorn är underhållsskyldig.

Byggnadsskyldigheten skall enligt förslaget åligga jordägaren. Han är skyldig att bygga nytt eller bygga om, ifall arrendatorn inte varit vållande till byggnadsbehovet. Bestämmelsen är tvingande men gäller å andra sidan inte om arrendatorn ej har underhållsskyldighet. Utredningen föreslår vidare den väsentliga ändringen att jordägarens byggnadsskyldighet skall vara begränsad till fall när det är företagsekonomiskt försvarligt. Hänsyn skall därvid tas till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. Kan parterna inte enas om vad som är företagsekonomiskt försvarligt, skall frågan avgöras av lantbruksnämnden.

Förslaget uppställer inte något bestämt krav på husens eller arrendeställets skick vid arrendatorns tillträde. Undantag gäller dock för bostäder som

skall användas för arrendatorn eller hans anställda. Sådana bostäder skall jordägaren alltid avlämna i skick som minst motsvarar hälsovårdsstadgans krav. Bestämmelsen är tvingande, men arrendenämnden kan lämna dispens.

Huvuddragen av gällande regler om syn och avräkning behålls. Enligt förslaget kan dock en syn, som redan vid tillträdet — eller vid början av en ny arrendeperiod med ändrade villkor — är äldre än nio år, inte läggas till grund för en framtida avräkning. Avräkning skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla eller också när arrendetiden förlängs, om villkoren därvid ändras. Enligt förslaget skall länsstyrelsen auktorisera ett lämpligt antal synemän, bland vilka parterna utser dem som skall företa synen. Tillträdessyn eller avräkningssyn skall avslutas inom tre månader efter den dag till vilken synen hänför sig. Arrendenämnden kan dock medge att synen avslutas senare. Syneinstrumentet föreslås bli mera utförligt än vad som nu vanligen sker. Handlingen skall delges parterna inom två månader efter det att synen avslutats. En syn skall efter klander kunna rättas av domstol. I rättegång om syneklander har domstolen möjlighet att återförvisa synen till synemännen för ny behandling.

Fristående förbättringar, dvs. förbättringar som arrendatorn utför och som inte är att hänföra till avhjälpande av tillträdesbrister, kan arrendatorn i en del fall få ersättning för av jordägaren. Reglerna är olika för skilda objekt men också för olika typer av arrenden. Ersättning utgår för täckdikning, om denna utförts efter plan som godkänts av lantbruksnämnden och täckdikningen är motiverad från företagsekonomiska synpunkter. Ersättning för andra för jordbruket nyttiga anläggningar skall fastställas vid avräkningssyn. Bestämmelserna om fristående förbättringar är av dispositiv natur.

I fråga om förverkande på grund av dröjsmål med betalning av arrendet föreslås att arrendatorn inte får skiljas från arrendet, förrän han fått särskild anmaning att betala och dröjsmålet därefter fortsatt under två veckor.

Beträffande kommunala arrenden föreslår utredningen att lagen (1946: 147) med särskilda bestämmelser om arrende av viss kommunal jord (kommunala arrendelagen) upphävs och ersätts med bestämmelserna i arrendelagen. Bestämmelserna om gårdsarrenden skall dock inte bli tillämpliga på upplåtelse av kommun, om marken till större del ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Kommunerna tillerkänns vidare en gynnsammare ställning vid ansökan om dispens. Dispens skall regelmässigt lämnas, om upplåtelsen avser mark som ägs av kommun och behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordningar.

Utredningen förordar att lagen om arrendators förköpsrätt upphävs. Vidare föreslås åtskilliga följdändringar.

Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att tillämpas på avtal som träffas efter lagens ikraftträdande. För äldre avtal föreslås i vissa avseenden sär-

skilda övergångsbestämmelser. Har arrendatorn eller har före honom hans make eller någon av hans föräldrar vid arrendetidens utgång innehaft arrendestället under minst tio år, skall de nya bestämmelserna om optionsrätt tillämpas. Vidare skall regler av processuell natur, exempelvis bestämmelserna om förfarandet vid syn, bli omedelbart gällande.

5. Huvudgrunderna för en arrendereform

Utredningen. Fastän antalet egentliga arrendegårdar minskar spelar likväl arrendet — relativt sett — en ökande roll inom jordbruket. Om sidoarrendatorerna medräknas, ökar den arrenderade arealen och antalet arrendatorer både i absoluta och relativa tal. F. n. är något mer än var tredje svensk jordbrukare arrendator i den meningen att åtminstone någon del av brukningsenheten innehas med arrenderätt. Den fortlöpande och angelägna storleksrationaliseringen sker snabbare och lättare på arrendegårdarna än på gårdar som brukas av ägaren. Oavsett om man önskar främja jordbruksarrendet eller ej, innebär den pågående utvecklingen att krav ställs på att det skall finnas en ändamålsenlig arrendelag. Kravet härpå blir än starkare, om man vill stimulera till ökad användning av arrendeinstitutet. Det finns också andra skäl för att inte lämna arrendeområdet utanför lagens stöd och kontroll. Utarrendering av hela brukningsenheter konstituerar i regel mycket långfristiga rättsförhållanden. Det är vanligt med personväxling både på jordägaresidan och arrendatorsidan under avtalstidens bestånd. Arrende av en hel gård sätter också i hög grad sin prägel på brukarens hela ekonomiska existens. Härtill kommer att, åtminstone i de mest utpräglade jordbruksområdena, efterfrågan på lediga, goda arrenden är betydligt större än utbudet.

De grundläggande principerna i arrendekontrahenternas inbördes rättsförhållande bygger alltjämt på grundsatser som lagfästes år 1907. Det mesta av vad som då bestämdes kan fortfarande godtas och bör därför bestå. Även senare ändringar framstår som väl underbyggda sedda från sin utgångspunkt men utvecklingen har medfört behov av en mera enhetlig och efter nutida jordbruksförhållanden avpassad reglering.

Vissa drag i den gällande lagstiftningen framstår som särskilt otidsenliga. År 1907 ansågs det alltjämt angeläget att öka landets åkerareal och att höja den samlade jordbruksproduktionen. I lagen kvarstår, även efter 1943 års ändring, alltjämt många inslag av naturahushållning.

Vad som mer än annat kommit 1943 års reform att framstå som otidsenlig är att man i enlighet med då gällande jordbrukspolitik utgick från ett tämligen statiskt jordbruk och inte i tillräcklig grad beaktade arrendekontrahenternas behov av att kunna göra förändringar. 1943 års lagstiftning

har framtvingat investeringar som i många fall ej kunnat göras räntabla. Vetskapen härom har i sin tur framkallat förändringar — i första hand nedläggning av arrendegårdar — som blivit större än om reformen ej gjorts.

Vid sidan av den rent privaträttsliga funktionen har arrendelagstiftningen alltid varit ett uttryck för den jordpolitiska uppfattningen hos den tid som skapat lagstiftningen. Flera av de uppgifter som anförtrotts utredningen i direktiven är också utpräglat jordpolitiska, t. ex. vad som är den lämpliga proportionen mellan ägarebruk och arrendebruk liksom frågan om rätt för en arrendator att genom inlösningsförfarandet bli ägare till arrendegården.

Från teoretisk synpunkt kan det förefalla självklart att det är bättre att brukaren kan disponera jorden med äganderätt än med arrenderätt. Äganderätten rymmer inom sig flera och mer omfattande befogenheter än nyttjanderätt. Lösningen att ge arrendatorerna möjlighet att genom tvångslösen bli ägare till de av dem brukade gårdarna väcker emellertid starka betänkligheter av såväl principiell som praktisk art. Utredningen anser inte att detta är ett tänkbart alternativ för arrendefrågans lösning.

En helt annan sak är att man inom ramen för en traditionell förvärvs-, arrende- och vanhävdslagstiftning kan påverka relationen mellan arrendebruk och ägarebruk. En lagstiftning, som i likhet med den nu gällande sociala arrendelagstiftningen mycket starkt slår vakt om arrendatorns rättsställning men samtidigt inte föreskriver skyldighet att utarrendera, måste bidra till att ägarebruken ökar på arrendebrukens bekostnad. Om man i stället ur lagen avlägsnar en del av dess många tvingande regler och således ökar avtalsfriheten, finns det anledning att räkna med att arrendebruken kommer att öka i antal. Utredningen kan emellertid inte heller godta denna linje och anledningen är dels omsorgen om de sittande arrendatorerna och de ideella och ekonomiska värden som ligger i att dessa får tillfälle att fortsätta sin näring och dels att erfarenheten visar att jordbruket är betjänt av att ett visst någotsånär konstant antal brukningsenheter står till förfogande med arrenderätt.

Hänsyn bör också tas till att flera omständigheter — såsom skattelagstiftning, förvärvs- och vanhävdslagstiftning, inflation och ökat antal dödsboägda jordbruk — medfört att utbudet av jordbruksfastigheter till försäljning minskat. Då köparnas efterfrågan samtidigt ökat, har priset på jordbruksfastigheter stigit kraftigt. Härtill bidrar även att priset på jordbruksfastigheter påverkas av andra faktorer än vad fastigheten kan beräknas avkasta som underlag för framtida jordbruk. Ett ändamålsenligt bedrivet jordbruk kräver numera utöver markkostnaden ett väsentligt större kapital än tidigare. Allt detta har gjort att det blivit svårare att genom köp förvärva ett jordbruk med lämpligt läge och av passande storlek. Arrendet är därför en billig övergångsform innan en jordbrukare etablerar sig som självägare.

Arrendet spelar i dagens svenska jordbruk en växande roll vid genomförandet av storleksrationaliseringen. Arrendelagen bör därför anpassas så att utbudet av arrenderad mark ökar. För att öka jordägarnas benägenhet att utarrendera mark och hejda den rådande tendensen bör arrendet göras till ett även för jordägaren mera användbart och praktiskt alternativ till andra brukningsformer än vad fallet är i dag. Om en jordägare anser att hans jord inte kan användas på bättre sätt än genom upplåtelse av arrende, bör lagen inte vara sådan att den avhåller honom från att förverkliga sin avsikt. Behovet av ökad rörlighet och större avtalsfrihet innebär emellertid också att en gård som en gång blivit arrendegård inte nödvändigtvis måste förbli det. Sett på längre sikt är det till fördel för alla parter att lagen inte onödigtvis lägger band på den tekniska och ekonomiska utvecklingen.

Om man vill återge arrendet dess ställning som en efter det praktiska behovet avpassad brukningsform är det ofrånkomligt med en arrendereform som ger parterna större möjligheter att fritt och på egen hand bestämma om avtalets olika delar. Mycket talar för att detta är möjligt utan att man för den skull försämrar läget för den enskilde arrendatorn.

De huvudlinjer som utredningen arbetar efter kan sammanfattas i följande punkter.

Utredningen vill slå vakt om den skötsamma arrendatorns trygghet i besittningen av arrendestället och föreslår att den i betydelsefulla hänseenden ytterligare stärks. Arrendatorns besittningsskydd skall enligt förslaget liksom hittills i första hand beaktas genom bestämmelser om optionsrätt, dvs. företrädesrätt till förnyat arrende. Optionsrätten bör i första hand utgöra ett skydd för arrendatorn till hem och näring.

Den andra huvudpunkten i utredningens handlingsprogram är en vidgad avtalsfrihet för parterna i fråga om den rent ekonomiska delen av uppgörelsen, t. ex. i fråga om arrendesättningen vid förlängt arrende, ansvaret för underhåll av byggnader och ersättning för fristående förbättringar som arrendatorn gjort.

Beträffande frågan om underhålls- och byggnadsskyldighet har utgångspunkten varit att nybyggnader och ombyggnader i allmänhet har den varaktighet, att dessa investeringar i regel bör åvila jordägaren, medan byggnadsreparationerna oftast har ett sådant samband med den löpande vården att de huvudsakligen bör utföras av arrendatorn. Inte bara vården utan även underhållsskyldigheten bör därför läggas på arrendatorn. Jordägaren bör däremot åläggas att svara för behövliga — ekonomiskt försvarliga — ny- och ombyggnader. En sådan ordning för byggnads- och underhållsfrågans lösning överensstämmer i stort sett med vad som vanligen gäller vid de publika arrendena. I fråga om de sociala arrendena innebär emellertid förslaget att lagen blir mindre sträng mot jordägaren, medan den vid de vanliga privatarrendena innebär en viss skärpning mot jordägaren i förhållande till vad som nu gäller.

Upprepade gånger under senare år har rests krav på större enhetlighet i arrendelagstiftningen. Utredningen har funnit det vara en naturlig uppgift att försöka samordna hela det komplex som utgöres av bestämmelser för vanliga, sociala och publika arrenden. Det har härvid visat sig möjligt och lämpligt att föra ihop de sociala och vanliga arrendereglerna till en enhetlig grupp. Med denna har även införlivats de civilrättsliga delarna av den publika arrendelagstiftningen. De publika arrendeförfattningarna bör ändras i överensstämmelse härmed. I övrigt bör författningarna överses och otidsenliga bestämmelser utrensas.

Remissyttrandena. Utredningens uppfattning att arrendet har väsentlig betydelse inom jordbruket och att behov finns av särskild arrendelagstiftning bekräftas uttryckligen i åtskilliga remissyttranden. Sålunda anför *lantbruksstyrelsen* att de av 1967 års riksdag antagna riktlinjerna för jordbrukspolitiken bl. a. förutsätter ett ökat utbud av arrendejord. Ett uttryck för statsmakternas intentioner i detta avseende är de vidgade möjligheter till statligt stöd som arrendatorer erhållit. *Hushållningssällskapens förbund* anför att arrendet som upplåtelseform spelar en allt större roll för vårt lands jordbruk. Särskilt gäller detta för sidoarrenden inom den rationaliseringsprocess och strukturomvandling som jordbruket nu genomgår. *RLF* anför liknande synpunkter och framhåller att utredningen visat att den arrenderade arealen och antalet arrendatorer ökar både i absoluta och relativa tal och att storleksrationaliseringen sker snabbare och lättare på arrendegårdarna än på gårdar som brukas av ägaren. Detta jämte övriga omständigheter — svårigheter att anskaffa kapital för förvärv av fastigheter osv. — är enligt förbundets mening av den arten, att man måste konstatera att arrendebruk är en önskvärd form för jordbruk. Helt ofrånkomligt synes vara att vissa regler bör finnas som reglerar förhållandet mellan jordägare och arrendatorer och att således behov föreligger av en arrendelag. Genom den omvandling som sker på svensk landsbygd och även beträffande lantbruket har enligt *Upsala Universitets Arrendatorförening* och *Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening* en ökad tendens till arrendering av jord gjort sig gällande. Antalet arrenden har under de senaste åren ökat även genom kommunernas betydande markinköp. Ökningen av antalet arrenden gäller främst sidoarrenden. Det är emellertid inte bara mindre jordbruksfastigheter som utläggs till sidoarrenden. Det händer inte sällan att gårdar på 50—100 har åker röner samma öde. Särskilt i slättbygderna innebär en specialiserad spannmålsproduktion att lantbrukarna vill ha så stor areal som möjligt för att täcka sina fasta kostnader för tröskning och torkning av spannmålen etc.

I flera remissyttranden kritiseras den nuvarande arrendelagstiftningen. Sålunda anför *Svea hovrätt* att den nuvarande väsentligen historiskt betingade uppdelningen i och avgränsningen mellan tre huvudtyper av jord-

bruksarrenden inte är ändamålsenlig. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Södermanlands län*. *Lantbruksstyrelsen* anför att gällande arrendelagstiftning i väsentliga delar är föråldrad och i behov av översyn. Den legala byggnads- och underhållsskyldigheten vid de sociala arrendena har med de ständigt stegrade byggnadskostnaderna blivit alltför betungande för jordägarna och har även lett till omfattande investeringar på övergångsjordbruk. Arrendelagstiftningen har av flera lantbruksnämnder bedömts verka återhållande på jordägarnas benägenhet att arrendera ut jord och därmed även uppbromsande på storleksrationaliseringen. Som återhållande moment på utbudet av jordbruksarrenden har lantbruksnämnderna bl. a. påtalat arrendatorns förköps- och optionsrätt samt jordägarens byggnadsskyldighet. Kritik har även riktats mot den långtgående kategoriklyvningen.

Sveriges Lantbruksförbund, *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* anför att den gällande lagen är olämplig genom sin statiska karaktär. Den behandlar inte jordbruk som ekonomiskt företag, som bör anpassas efter utvecklingen utan binder för varje arrendeperiod företaget vid förutsättningarna vid periodens början. Den är också i väsentliga hänseenden avpassad för att lösa spörsmålet om hur de medelstora och mindre jordbrukens arrendatorer skall skyddas mot ekonomiska övergrepp. Genom att lagstiftaren ägnade dessa sociala synpunkter sitt intresse framför de företagsekonomiska fick 1943 års specialreglering av arrendelagen en avvägning av arrendatorsintressen gentemot jordägarintressen som enligt vad nu allmänt vitsordas motverkade sitt syfte. Den medförde att arrendeställena kraftigt minskade i antal. Även *Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening* anser att den nu gällande arrendelagstiftningen är från flera synpunkter föråldrad. Den utveckling som i tekniska, ekonomiska och strukturella avseenden ägt rum inom jordbruket sedan år 1943 har varit av revolutionerande karaktär.

De av utredningen redovisade principerna för en ny arrendelagstiftning har under remissbehandlingen allmänt ansetts utgöra en ändamålsenlig grund för en reformering av arrendelagstiftningen. Enligt *lantbruksstyrelsens* mening är det en synnerligen angelägen uppgift, att ur lagstiftningen så långt möjligt utmönstra bestämmelser som verkar hindrande eller försvårande på den utveckling som sedan slutet av 1950-talet äger rum på jordbrukets område och som på olika sätt främjas av statsmakterna. I likhet med utredningen anser styrelsen att ökade möjligheter till avtalsfrihet för parterna i fråga om de ekonomiska villkoren torde vara ett av de verksammaste åtgärderna för åstadkommande av ett större utbud från jordägarnas sida av arrendejord. För arrendatorernas del torde tillräcklig trygghet i besittningen vara ett av de mest angelägna önskemålen som en arrendelag bör tillgodose. Även *skogsstyrelsen* understryker önskemålet att den pågående storleksrationaliseringen bör underlättas. Med hänsyn till att stor-

leksrationaliseringen får anses vara av fundamental betydelse för såväl jordbrukets som skogsbrukets framtida lönsamhet bör denna inte få motverkas av mer kortsiktiga värderingar. *Lantbrukshögskolan* ansluter sig till utredningens allmänna tankegångar att lagen bör främja den samhällsekonomiska utvecklingen, att en rationell utveckling inom jordbruket bör främjas samt att en uppläggning som innebär att socialpolitiska inslag utgår måste eftersträvas. Särskilt framhålls att det är väsentligt att balansera de båda parternas intressen på så sätt att man skapar en affärsmässig utbuds- och efterfrågesituation i fråga om arrenderad mark. I så stor utsträckning som möjligt bör alltså de ekonomiska krafterna spela in i detta sammanhang. *Länsstyrelsen i Västerbottens län* finner förslagets huvudprinciper med ökad trygghet för arrendatorn i dennes besittning och större avtalsfrihet på det ekonomiska området tillfredsställande. Samma uppfattning framförs av *Svenska kyrkans församlings och pastoratsförbund*. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser att lagstiftningen i möjligaste mån bör utformas så att den ger möjlighet till naturlig, avtalsmässig anpassning efter varierande jordbrukspolitiska samhälls- och partsintressen. Med en sådan utgångspunkt måste avtalsfriheten i görligaste mån bibehållas och försiktighet iakttagas i fråga om införandet av tvingande bestämmelser. Dessutom måste formell möjlighet till dispens från tvingande bestämmelser alltid finnas. *Skogsindustriernas Samarbetsutskott* noterar med tillfredsställelse att utredningen i sina grundläggande tankegångar beaktat jordägarens krav på lönsamhet samt flexibilitet i dispositionen av markinnehavet. Detta har i förslaget på ett lyckligt sätt kunnat förenas med bibehållande av rättsskydd för arrendatorn. *Småbrukarnas Riksförbund* understryker att arrendelagstiftningen inte får användas för att tvångsvis påskynda strukturrationaliseringen. *Svenska Skogsarbetareförbundet* delar utredningens uppfattning om fortsatt behov av en särskild arrendelagstiftning i syfte att ge arrendatorerna ett skälig besittningsskydd. *Advokatsamfundet* anser att en tryggad besittning genom optionsrätt överensstämmer med den allmänna utvecklingen inom civilrätten.

Utredningens förslag att för samtliga kategorier arrenden samla alla civilrättsliga bestämmelser till en enda författning har hälsats med stor tillfredsställelse i nästan alla remissyttranden. *Lantbruksstyrelsen* betecknar förslaget till en i princip enhetlig arrendelagstiftning som särskilt förtjänstfullt. *Stiftsnämnden i Göteborgs stift* anser att denna lösning är rationell och att den torde komma att bidra till att bestämmelserna beträffande utarrendering av mark blir klarare och att större möjlighet skapas till likvärdig arrendesättning olika ägarkategorier emellan, något som i sin tur kan ge adekvat jämförelsematerial vid arrendeuppskattningar inom ett område. Liknande synpunkter framförs av *Lunds stiftsnämnd* och av *stiftsnämnden i Härnösand*. *Arrendenämnden i Malmöhus län* anför att den nuvarande uppdelningen i sociala, allmänna och publika arrendebestämmelser bereder

parterna onödiga svårigheter. Rättsläget vid de publika arrenden som regleras av särskilda författningar motsvarar ej rimliga krav på säkerhet och klarhet. Den sociala arrendelagstiftningen har otvivelaktigt haft stor betydelse för att bereda arrendatorerna en tryggad ställning. Lagstiftningen motsvarar emellertid inte nutida krav på enkelhet och klarhet och särskilt skyddets anknytning till en fast arealgräns ger åt detta en slumpmässighet som stundom kan vara stötande. För kontrahenterna i ett arrendeförhållande ställer det sig ofta också svårt att avgöra om ett socialt arrende föreligger eller inte, och arrendenämnden kan tveklöst bekräfta utredningens påstående att rättsosäkerheten på området är betydande. Även *arrendenämnden i Skaraborgs län* finner förslaget välbetänkt men anser att en ytterligare sammansmältning av de sociala och vanliga arrendereglerna bör genomföras. Värdet av en enhetlig arrendelagstiftning understryks även i remissyttrandena från *länsstyrelserna i Södermanlands och Kristianstads län, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Hushållningssällskapens förbund, RLF, Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska Skogsarbetareförbundet, Svenska sparbanksföreningen, Advokatsamfundet, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening* och *Kronoarrendatorsföreningen inom Vätsra domänområdet.*

6. Besittningsskydd

Behovet av besittningsskydd

Gällande rätt. Upplåtelse på arrende skall i regel ske för viss tid eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd på detta sätt, anses avtalet ingånget på fem år. Ett arrendeavtal upphör att gälla, när den avtalade upplåtelsetiden går ut. Arrende för viss tid skall emellertid anses förlängt på fem år, om arrendatorn fortsatt med brukningen efter arrendetidens utgång och jordägaren inte inom två månader därefter anmanat honom att avflytta (tyst förlängning). Bestämmelsen är inte tvingande utan kan upphävas genom föreskrift i arrendeavtalet. De allmänna bestämmelserna om jordbruksarrende ger inte arrendatorn någon företrädesrätt till nytt arrende (optionsrätt). Vägras arrendator fortsatt arrende, är han därför skyldig att flytta. Någon uppsägning från jordägaren eller anmaning från honom till arrendatorn att lämna arrendestället behövs inte.

För brukningsdel som omfattar högst 50 hektar odlad jord och vars ägare tillhör viss grupp av jordägare (socialt jordbruksarrende) gäller särskilda bestämmelser. De ägaregrupper specialregleringen avser är bolag, föreningar, stiftelser, allmänningar, enskilda ägare till jordbrukslägenhet som

lyder under huvudgård samt enskilda personer som inte är mantalsskrivna på fastigheten eller på fastighet i samband med den och som uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket. Socialt arrende skall i regel upplåtas på minst fem år och arrendatorn har vid arrendetidens utgång rätt till nytt arrende. Optionsrätten avser en ny arrendetid om fem år. Någon gräns för antalet förnyelser finns inte. Bestämmelserna för sociala arrenden är tvingande men möjlighet till dispens finns.

Utredningen. För att slå vakt om den skötsamme arrendatorns trygghet i besittningen av arrendestället anser utredningen att besittningsskyddet bör stärkas. De nuvarande bestämmelserna om optionsrätt avses ge arrendatorer vid s. k. permanenta arrenden ett förstärkt besittningsskydd. Omfattar arrendestället mer än 50 hektar odlad jord, har arrendatorn emellertid ansetts själv kunna tillvara ta sina intressen utan sådana lagregler. Av flera skäl finner utredningen 50-hektarsgräsen mindre ändamålsenlig. Inom arrendeområdet har genom framgångsrik samverkan mellan staten och enskilda åstadkommits större brukningsenheter. Behovet av tryggad besittning framstår både från enskild och allmän spnpunkt som lika stort för en gård som ligger över 50-hektarsgränsen som för den som ligger under gränsen. Ju mer genomsnittsarealen för brukningsdelarna närmar sig arealgränsen desto onaturligare framstår gränsdragningen. Det är därför inte rimligt att de rättsliga följderna skall gestalta sig väsentligt olika beroende på om arrendestället råkar ligga på ena eller andra sidan om en schablonmässigt fastställd arealgräns. När det gäller gränsen mellan jordbruksarrenden i allmänhet och sociala arrenden för brukningsdelar om högst 50 hektar har bl. a. genom storleksrationalisering stora förändringar skett med de arrenden som tidigare betecknades som permanenta. Vidare utmärker sig många av de jordbruksarrenden som inte är sociala för en relativt hög grad av varaktighet. Enligt utredningen kan därför graden av varaktighet inte längre läggas till grund för en indelning av arrendena i skilda rättsliga kategorier. I varje fall kan en sådan uppdelning inte anknytas till bestämda kategorier av jordägare.

Även vissa praktiska synpunkter talar för att optionsrätten utvidgas till andra arrendekategorier. Gränsen mellan olika jordägare framstår numera knappast som naturlig. Det är ofta helt tillfälliga förhållanden som avgör om ett arrende blir socialt och därmed förenat med optionsrätt. I många fall kan det vara svårt att utan rättegång avgöra om ett visst arrende är socialt.

Utredningen föreslår att arrendatorns besittningsskydd liksom hittills i första hand beaktas genom bestämmelser om optionsrätt. Optionsrätten bör i första hand utgöra ett skydd för arrendatorn till hem och näring. Rätten bör därför reserveras för sådana arrenden som avses omfatta arrendatorns

bostad (*gårdsarrenden*). Rätten bör gälla för alla sådana arrenden oberoende av areal och jordägare. Genom att knyta optionsrätten till gårdsarrendena kommer reglerna att gälla för en naturligt avgränsad kategori, där behovet av legalt besittningsskydd är särskilt påtagligt.

Bestämmelserna om optionsrätt skall enligt utredningen vara tvingande mot jordägaren. Föreligger särskilda skäl, skall dispens kunna lämnas.

Frågan om optionsrätt bör gälla för andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden, dvs. huvudsakligen s. k. *sidoarrenden*, är komplicerad. Till förmån för optionsrätt kan åberopas att utvecklingen inom olika områden i viss mån går i riktning mot vidgad tillämpning av sådan rätt. Det förhållandet att sidoarrendet är ett av de viktigaste sätt på vilket storleksrationaliseringen inom det svenska jordbruket genomförs talar för att denna upplåtelseform inte skall få sämre besittningsskydd än andra. Å andra sidan är sidoarrendet många gånger endast en övergångsform till en annan och mera permanent indelning. Denna omständighet talar mot optionsrätt vid sidoarrende, eftersom sådan rätt medför en viss fastlåsning av den rådande indelningen i brukningsenheter. I samma riktning verkar önskemålet att arronderingsförbättringar inte bör hindras eller fördröjas.

För att en jordbrukare skall kunna kalkylera sina investeringar på ett riktigt sätt är det angeläget att han har vetskap om för vilken tid han disponerar jorden. Den som disponerar en väsentlig del av sin jord som sidoarrende kan planera driften och investeringarna på ett bättre sätt, om han vet att han har ett verkligt besittningsskydd också till den sidoarrenderade arealen. Förhållandena växlar emellertid och åtskilliga sidoarrenden gäller endast för mer eller mindre kortvarig övergångstid. I de fall utarrenderingen avses bli långvarig kan parterna i avtalet utsträcka arrendetiden så att den innefattar skälig avskrivningstid för arrendatorns investeringar. Arrendatorn får då en besittning som är betydligt säkrare än om han har marken på kortare arrendetid i förening med optionsrätt.

Enligt utredningen bör stor hänsyn tas till vilken verkan optionsrätt för sidoarrenden kan tänkas få för utbudet av arrendemark. Arrendatorernas i och för sig beaktansvärda krav på en tryggad besittning måste vägas mot riskerna för att jordägare i fortsättningen vägrar att upplåta mark för sådana arrenden. Det ekonomiska utbytet för jordägaren är i regel inte så stort att han är benägen att bortse från optionsrätten. Det finns anledning att anta att de formaliteter och den budenhet som alltid måste följa med ett optionsrättssystem kommer att verka starkt avhållande på jordägarnas intresse att använda sig av denna upplåtelseform i lägen där osäkerhet råder om framtiden.

Utredningen framhåller vidare att i de fall optionsrätt i lag hittills införts, parterna redan vid besittningsförhållandets början i allmänhet varit inställda på en besittning utöver den från början avtalade tiden. Även om detta

förekommer också vid sidoarrenden är många sådana arrenden av utpräglat tillfällig karaktär. Detta talar mot legal optionsrätt.

Införs optionsrätt vid sidoarrenden, bör den enligt utredningen inte gälla alla eller flertalet sådana arrenden. Rätten måste begränsas till sådana typer av sidoarrenden där arrendatorn är i behov av särskilt skydd och där optionsrätten kan antas inte komma i strid med kraven på en ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. En eventuell åtskillnad mellan olika typer av sidoarrenden kan enligt utredningen inte göras med utgångspunkt från den uppdelning av olika slag av jordägare som ligger till grund för bestämmelserna om sociala arrenden, eftersom man än mindre än vid gårdsarrende generellt kan tala om en ekonomisk eller social skillnad mellan jordägare och arrendator. Om sidoarrenden för framtiden skall utrustas med optionsrätt, måste rätten begränsas till upplåtelser som är försvarliga med tanke på en mera långsiktig indelning av jorden i rationella brukningsenheter. De faktiska svårigheterna att genomföra en sådan ordning skulle emellertid med hänsyn till gränsdragningsproblemen komma att bli mycket stora. Även om ett sidoarrende vid tillkomsten framstår som rationellt kan denna bedömning snabbt förändras. Svårigheter kommer också att möta när det gäller att bestämma gränserna för de optionsutrustade arrendena på ett sådant sätt att de inte frestar till kringgående av bestämmelserna.

Att med lagens hjälp framtvinga avtalsförlängningar kan enligt utredningen försvaras endast om mycket starka sociala skäl kräver det eller om de önskade avtalsförlängningarna mycket nära överensstämmer med den normala avtalssituationen. Vid de typiska sidoarrendena föreligger inget av dessa fall. En optionsrätt skulle med sannolikhet föra med sig att sidoarrendena till men för jordbrukets fortsatta rationalisering skulle komma att minska. Vidare skulle sådan rätt kunna medverka till att permanenta en indelning i brukningsenheter, som tillkommit genom sidoarrende utan någon prövning av den erhållna arronderingens lämplighet på längre sikt. Även om det är tekniskt möjligt att konstruera en optionsrätt för sidoarrenden bedömer utredningen att olägenheterna av en sådan bestämmelse är större än fördelarna. Besittningsskyddet vid sidoarrenden bör därför inte utformas som en optionsrätt.

Reservanterna. Det av utredningen samlade och redovisade materialet leder enligt reservanterna, riksdagsmannen Thorsten Larsson och direktören Arne Öhrström, till slutsatsen att bestämmelserna om optionsrätt bör gälla för alla slag av jordbruksarrenden. Reservanterna framhåller särskilt den betydelsefulla gärning i fråga om jordbrukets storleksrationalisering som arrendatorerna av sidoarrenden medverkat till. Vidare framhålls att sidoarrendatorerna ofta är lika beroende som gårdsarrendatorerna av att inte utan sakliga skäl förlora rätten till fortsatt besittning av jorden. Eftersom

det är mycket vanligt att sidoarrendets areal är lika stor eller större än den primära brukningsdelen, är en varaktig besittning nödvändig för att arrendatorn skall kunna verkställa långsiktiga kalkyler.

Som ytterligare skäl för att även sidoarrendatorer bör få besittningsskydd framhåller reservanterna önskemålet om en enhetlig arrendelagstiftning. Härigenom undviks tveksamma gränsdragningsfall. Olika behandling av gårds- och sidoarrenden torde också medföra försök att kringgå de tvingande bestämmelserna om gårdsarrenden genom att på konstlad väg åstadkomma sidoarrenden av brukningsdelar som rätteligen bort vara gårdsarrenden. Av betydelse är vidare att optionsrätt redan nu föreligger vid vissa sidoarrenden.

Det ligger enligt reservanterna i sakens natur att det ofta kommer att inträffa att en sidoarrendators optionsrätt bryts på grund av att man önskar åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. I sådana fall torde en frivillig uppgörelse om arrendets upphörande komma att träffas utan att tvist behöver uppstå. Inte heller torde optionsrätt vid sidoarrenden hindra eller fördröja arronderingsförbättringar, eftersom optionsrätten kan brytas om brukningsdelen behöver tas i anspråk för omarrondering eller strukturrationalisering. Enligt reservanterna kan optionsrätten i stället medverka till att en befintlig lämplig arrondering bibehålls.

Remissyttrandena. Allmän enighet föreligger om att den nuvarande uppdelningen av jordbruksarrenden med hänsyn till jordägaregrupper och arrendeställets storlek inte bör bibehållas i framtiden. Den av utredningen i stället föreslagna gränsdragningen mellan gårdsarrende och annat jordbruksarrende möter principella invändningar endast från *hovrätten över Skåne och Blekinge,* som anser att utredningens förslag att uppdela jordbruksarrenden i gårdsarrenden och sidoarrenden inte skapar någon användbar grund för att lösa frågan om optionsrättens omfattning. En anknytning av optionsrätten till arrendatorns bostad lämpar sig endast i fråga om skydd för bostaden men inte för näringen. Gränsdragningen är vidare vag och osäker. I praktiken kan den ge ett godtyckligt resultat, eftersom det kan vara en tillfällighet som avgör var arrendatorn har sin bostad.

Med endast ett undantag ansluter sig remissinstanserna till förslaget att vid gårdsarrende införa besittningsskydd i form av optionsrätt. Av de remissinstanser som tillstyrker förslaget redovisar *lantbrukshögskolan* i sitt yttrande skäl såväl för som mot optionsrätt. För införande av rätt till förlängning talar att en varaktig besittning gör det lättare för arrendatorerna att planera sina investeringar. Som skäl mot optionsrätt åberopas att rätten strider mot kravet att utbudet av mark för arrende skall underlättas och att en sådan rätt i viss mån är oförenlig med tanken att en affärsmässig utbuds- och efterfrågesituation skall skapas i fråga om arrenderad mark.

Kritiska synpunkter mot förslaget framförs av *näringsfrihetsombuds-*

mannen. Optionsrätt för gårdsarrende skulle genom att försvåra jordbrukets yttre rationalisering bidra till en fastlåsning av rådande indelning i brukningsenheter. Detta skulle vara olyckligt med tanke på den snabba omvandling och den strävan mot ökad flexibilitet som i dag präglar näringslivet. Införande av optionsrätt kan vidare beräknas medföra minskning av utbudet av jord för arrende. Detta kan på längre sikt få till följd en höjning av prisnivån vid nya arrendeupplåtelser, vilket kan medföra ett genomsnittligt högre kostnadsläge för arrendatorerna. Optionsrätt medför även risk för att arrendatorns motiv till optimalt användande av arrendejorden minskar till följd av att han utom vid påtagligt eftersättande av arrendeavtalets förpliktelser är garanterad fortsatt arrende oavsett om jorden utnyttjas effektivt eller inte. Detta kan resultera i en minskad verkningsförmåga inom jordbrukssektorn. Utredningen borde ha anlagt företagsekonomiska synpunkter på frågan om besittningsskydd. Enligt ombudsmannen bör man i besittningsskyddsfrågan beakta andra alternativ som tillgodoser företagsekonomiska synpunkter och samtidigt ger arrendatorn ett rimligt besittningsskydd. Som ett sådant alternativ nämns att begränsa optionsrätten till att gälla endast en gång eller att införa en något längre minsta arrendetid än fem år.

Flertalet remissinstanser ansluter sig till förslaget att optionsrätt skall gälla endast för gårdsarrende. Till de remissinstanser som uttryckligen tillstyrker eller lämnar förslaget utan erinran hör *statens järnvägar, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, skogshögskolan, lantbrukshögskolan, stiftsnämnden i Uppsala, stiftsnämnden i Västerås, länsstyrelsen i Stockholms län, länsstyrelsen i Södermanlands län, länsstyrelsen i Skaraborgs län, länsstyrelsen i Örebro län, Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Småbrukarnas Riksförbund, Svenska kommunförbundet, Skogs- och Lantarbetsgivareföreningen, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Advokatsamfundet* och *Sveriges Jordägareförbund.*

Ett stort antal remissinstanser förordar att optionsrätt införs för alla eller vissa typer av sidoarrenden. För en generell regel om optionsrätt uttalar sig *stiftsnämnden i Göteborg, länsstyrelsen i Västerbottens län, Hushållningssällskapens förbund, RLF, Svenska Skogsarbetareförbundet, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Upsala Universitets Arrendatorförening, Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening, Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne* och *Föreningen Arrendatorer av Akademihemman i Skåne. Hushållningssällskapens förbund* förordar dock att minimitiden för upplåtelse av sidoarrende begränsas till två år. Samma synpunkt framförs av *RLF. Hovrätten över Skåne och Blekinge* föreslår att optionsrätt generellt skall gälla för alla jordbruksarrenden med de undantag som fastställs genom ett dispensförfarande. Eventuellt skulle också mindre områden upp till en bestämd arealgräns kunna undantas genom ett stadgande i lagen.

Länsstyrelsen i Malmöhus län anser att flertalet sidoarrendatorer bör garanteras optionsrätt. *Svea hovrätt* framhåller att det skulle te sig som en vinning om förslaget om optionsrätt vid gårdsarrende kunde förenas med en möjlighet till optionsrätt för sidoarrende, när skälen för sådan rätt från såväl allmän som enskild synpunkt är väsentligt starkare än skälen mot. *Länsstyrelsen i Kristianstads län* menar att optionsrätt för sidoarrende kan anses motiverad när speciella skäl ur strukturrationell synpunkt föreligger. *Arrendenämnden i Skaraborgs län* anser flera skäl föreligga för att utrusta sidoarrenden med optionsrätt, men finner att sådan rätt kan undvaras vid vissa arrenden, t. ex. då ett eller flera sidoarrenden, som innehas av en arrendator, omfattar högst 15 hektar. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* finner det möjligt med enhetliga regler för alla arrenden, om rationaliseringssträvandena säkerställs genom att optionsrätten inte gäller mot lantbruksnämnd. Liknande synpunkter framförs av *Svenska Lantarbetareförbundet*. *Arrendenämnden i Malmöhus län* anser att optionsrätt för sidoarrende är motiverad i undantagsfall, när mycket starka sociala skäl talar för ett fortsatt arrende. Som exempel anförs att arrendatorn för sin utkomst är helt beroende av fortsatt arrende av jorden och annan jord inte står honom till buds. Ett annat fall kan föreligga när det är samma ägare till den egendom som arrenderas ut som sidoarrende och till egendom som är föremål för gårdsarrende och vidare den förutsättningen är för handen att egendomarna är avsedda att drivas i sambruk. Utöver de begränsningar som enligt förslaget gäller vid gårdsarrende måste vid sidoarrende även uppställas det villkoret, att fortsatt arrende inte får medföra påtaglig olägenhet för jordägaren. För att hindra minskat utbud på mark måste reglerna utformas så att det klart framgår att optionsrätten är ett sällsynt undantagsfall. Liknande synpunkter framförs av *Föreningen arrendatorer av kronoegendomar i Skåne*. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser att frågan om optionsrätt vid sidoarrende förtjänar ytterligare överväganden.

Flera remissinstanser behandlar utförligt skälen för och mot optionsrätt vid sidoarrende. Den betydelse optionsrätten har för sidoarrendatorernas möjligheter att planera och investera på lång sikt understryks av *hovrätten över Skåne och Blekinge, stiftsnämnden i Härnösand, länsstyrelsen i Kristianstads län, länsstyrelsen i Malmöhus län, arrendenämnden i Skaraborgs län, Hushållningssällskapens förbund, RLF* och *Svenska Skogsarbetareförbundet*. Att ett godtagande av utredningens förslag skulle medföra att vissa sidoarrendatorer går miste om en optionsrätt som de för närvarande har enligt de sociala arrendebestämmelserna och de publika författningarna framhålls av *hovrätten över Skåne och Blekinge* och *länsstyrelsen i Malmöhus län*. Samma synpunkt framförs av *arrendenämnden i Skaraborgs län, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund*. Målsättningen att få en enhetlig lagstiftning finner *länsstyrelsen i Malmöhus län* tala för att utrusta även sidoarrendena

med optionsrätt. Denna uppfattning delas av *arrendenämnden i Skaraborgs län. Länsstyrelsen i Malmöhus län* påpekar att det finns avsevärda risker för att de strängare bestämmelserna för gårdsarrende kringgås genom att fastigheter arrenderas ut utan byggnader. Samma synpunkt framförs av *Hushållningssällskapens förbund, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund. Arrendenämnden i Malmöhus län* uttalar att det i vissa fall kan föreligga risk för att en egendom uppdelas på ett särskilt gårdsarrende och ett sidoarrende för att kringgå lagen. *Svenska sparbanksföreningen* påpekar vikten av stabilitet i brukarens besittningsrätt som grund för kreditgivningen. En begränsning av optionsrättsbestämmelserna till gårdsarrenden skulle enligt *stiftsnämnden i Göteborg* medföra administrativa svårigheter. Att utredningens förslag skulle motverka utvecklingen mot s. k. deltidsarrenden påpekas av *Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sverige Skogsägareföreningars Riksförbund.* Dessa arrenden karakteriseras av att arrendatorn är bosatt och har deltidsarbete utanför arrendestället men samtidigt arrenderar jordbruk inom räckhåll från bostaden. Eftersom arrendatorn för sitt övriga arbete är beroende av bostaden, kan han inte flytta om han förlorar ett arrende, som är av avgörande betydelse för hans utkomst. .

Som ett viktigt skäl mot optionsrätt vid sidoarrende åberopas av flera remissinstanser risken för minskat utbud av arrendemark. Hit hör *statens järnvägar, lantbruksstyrelsen, lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen, lantbrukshögskolan, länsstyrelsen i Stockholms län, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Skogsindustriernas Samarbetsutskott* och *Småbrukarnas Riksförbund.* En motsatt ståndpunkt intas av *arrendenämnden i Skaraborgs län,* som anser att utredningens farhågor om minskat utbud är överdrivna. Har obenägenhet att upplåta jord på sidoarrende kunnat påvisas under senare år torde den bero mera av förköpsrätten än optionsrätten.

Frågan om optionsrättsbestämmelsernas rationaliseringshämmande effekt tas upp i några remissyttranden. *Svea hovrätt* uttalar att rationaliseringen i det stora hela på längre sikt bäst främjas av att sidoarrenden inte förenas med optionsrätt. *Lantmäteristyrelsen, skogshögskolan, länsstyrelsen i Östergötlands län, länsstyrelsen i Skaraborgs län, Skogsindustriernas Samarbetsutskott* och *Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund* anför liknande synpunkter. *Lantbruksstyrelsen* uttalar att det torde vara ofrånkomligt att generell optionsrätt skulle verka konserverande på en olämplig eller mindre god indelning i brukningsenheter. Risken för att markens rörlighet mellan olika brukare skulle komma att minska påtalas av *lantbrukshögskolan. Lantmäteristyrelsen, skogsstyrelsen* och *länsstyrelsen i Kristianstads län* påpekar att sidoarrende ofta är endast en övergångsanordning till annan indelning. Däremot anser *hovrätten över Skåne och Blekinge* att risken för rationaliseringshämmande effekt kan elimineras

genom att optionsrätten kan brytas, om brukningsdelen kan komma att tas i anspråk för omarrondering eller strukturrationalisering. Denna uppfattning delas av *stiftsnämnden i Göteborg, arrendenämnden i Skaraborgs län* och *Föreningen Arrendatorer av Ecklesiastika hemman i Skåne.*

En annan ogynnsam följdverkan av att sidoarrenden utrustas med optionsrätt skulle enligt *lantbruksstyrelsen* kunna bli ett ökat antal muntliga överenskommelser om arrende. *Småbrukarnas Riksförbund* påtalar risken för att optionsrätt kan medföra högre arrendeavgifter vid arrendeförhållandets början, eftersom jordägaren då inte vet om han vid arrendetidens utgång får disponera jorden på det för honom lämpligaste och mest ekonomiska sättet. Som ett annat skäl mot optionsrätt för sidoarrende åberopar *Sveriges Jordägareförbund* att det förekommer mycket stora sidoarrenden för vilka det är olämpligt att utomstående organ fastställer upplåtelsevillkor.

Begränsning av besittningsskyddet

Gällande rätt. Undantagen från optionsrätten vid sociala arrenden är av två slag. Generellt undantag gäller i det fall upplåtelsen väsentligen avser att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse och arrendet avser sådan mindre brukningsdel där arrendatorn inte kan erhålla sin huvudsakliga näring av jordbruket (arbetarboställe). Vidare är livstidsarrenden generellt undantagna från besittningsskyddsbestämmelserna. Jordägaren kan bryta arrendatorns optionsrätt i vissa särskilt angivna fall. Sådant optionsavbrott kan ske på grund av arrendatorns försumlighet eller jordägarens självinträde. Förlängning kan också vägras, om arrendatorns kvarsittande anses medföra påtagligt men för jordägaren.

Utredningen. Vissa gårdsarrenden föreslås generellt vara undantagna från bestämmelserna om optionsrätt. Sådan rätt skall sålunda inte finnas vid livstidsarrende eller när arrendatorn är annan än fysisk person eller dödsbo. Undantaget för vissa juridiska personer motiveras med att de sociala synpunkter som bär upp besittningsskyddsbestämmelserna i första hand får anses vara avsedda till skydd för arrendator som är fysisk person eller dödsbo efter sådan. Undantag föreslås vidare för vissa kommunala upplåtelser.

Enligt utredningen bör jordägaren i vissa särskilt angivna fall kunna bryta arrendatorns optionsrätt. Vid utformningen av de optionsbrytande grunderna måste beaktas att reglerna tämligen snabbt kan komma att framstå som föråldrade, om de görs mycket detaljerade. Utredningen är därför inne på tanken att införa en generalklausul som helt allmänt medger jordägaren rätt att bryta optionsrätten, om jordägarens intresse framstår som mera beaktansvärt än arrendatorns. Utredningen motsätter sig emellertid en sådan bestämmelse. Som skäl härför åberopas att en generalklausul stäl-

ler den prövande myndigheten inför stora svårigheter samt medför ett moment av rättsosäkerhet som gör jordägarna mindre benägna att arrendera ut sin jord. En sådan regel minskar också arrendatorernas intresse för att planera sin verksamhet utöver den löpande arrendetiden. Vidare kan parterna föranledas att förhållandevis ofta dra tvister inför domstol, eftersom de inte själva har möjlighet att bedöma utgången av en tvist. En arrendator kan också för att slippa börja en rättegång, vars utgång nästan aldrig är given, frivilligt komma att avstå från sin rätt. Utredningen anser därför att lagen liksom hittills bör innehålla en uttömmande förteckning över de optionsbrytande grunderna. Dessa bör vara så preciserade att de ger parter och domstolar behövlig vägledning utan att därför gå så långt i detaljreglering att de hindrar att lagens tillämpning anpassas till den allmänna utvecklingen på jordbrukets och jordbrukspolitikens område.

Utredningen föreslår att optionsrätten skall kunna brytas i fyra fall. Arrendator som är försumlig i sitt förhållande till jordägaren bör inte få sitta kvar efter den avtalade arrendetiden. Förlängningsrätten skall vidare kunna brytas om jordägaren gör sannolikt att han själv eller vissa anhöriga till honom skall bruka arrendestället. För optionsavbrott bör krävas att utredningen i målet ger vid handen att det från jordägarens eller den anhöriges sida finns ett verkligt intresse av att driva jordbruket i egen regi och att han har de erforderliga resurserna att genomföra sin plan. Jordägarens brukande av arrendestället får inte bestå i att han låter jorden ligga utan någon tillsyn eller odling eller att han för formens skull ägnar sig åt ett mycket extensivt betesbruk. Om utredningen i optionsmålet visar att jordägarens motiv för optionsavbrottet är att bli av med en för honom besvärlig arrendator och inte att utnyttja marken på ett mera lönsamt sätt, framstår det som naturligt att jordägarens intresse får vika.

Strukturutvecklingen på arrendegodsen har enligt utredningen ofta gått till på det sättet att den åkerjord som blivit kvar i jordbruksproduktionen lagts till bestående arrendegårdar. I den mån lagen kan anses lägga hinder i vägen för sådan storleksrationalisering bör detta undanröjas. Av lagen bör tydligt framgå att en förestående sammanslagning av arrendegårdar för bildande av mera ändamålsenliga brukningsenheter som optionsbrytande grund bör jämställas med jordägarens självinträde.

Slutligen anser utredningen att optionsrätten skall kunna brytas om jordägaren gör sannolikt att ändrad markanvändning eller andra särskilda förhållanden gör att arrendatorns kvarsittande för jordägaren medför påtagligt men. Avser jordägaren att använda marken för bostads- eller industribebyggelse eller annat ändamål som gör att fortsatt utarrendering för jordbruksändamål framstår som klart olönsam i förhållande till det tilltänkta ändamålet, bör arrendatorns intresse således vika för jordägarens. Även om den nya markanvändningen inte är mera lönsam än den gamla kan påtagligt men för jordägaren tänkas föreligga, t. ex. om marken skall användas till

allmänna ändamål där det inte går att påvisa någon lönsamhet i vanlig mening. Är det nya ändamålet sådant att det i det konkreta fallet skulle kunna tillgodoses genom expropriation får arrendatorns kvarsittande i regel anses innebära påtagligt men för jordägaren.

Remissyttrandena. De av utredningen föreslagna generella undantagen från optionsrättsbestämmelserna föranleder inte några erinringar från remissinstanserna. *Svenska kommunförbundet* finner det vara till klar fördel att bestämmelserna om besittningsskydd inte blir tillämpliga när arrendatorn är annan juridisk person än dödsbo. *Lantmäteristyrelsen* anser det uppenbart att optionsrätt inte bör föreligga vid arrendeupplåtelser inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. *Arrendenämnden i Södermanlands län* föreslår generellt undantag för det fall upplåtelsen gjorts av enskild person, som äger fastigheten och är mantalsskriven på denna eller på fastighet, som är i sambruk med denna. Optionsrätt bör inte heller föreligga när dödsbo arrenderar ut fastighet, som den avlidne själv brukat.

De av utredningen föreslagna grunderna för optionsavbrott behandlas i några remissyttranden. Beträffande den föreslagna avbrottsgrunden för strukturförändringar påpekar *lantbruksstyrelsen* att en rätt till optionsavbrott vid varje försäljning för rationaliseringsändamål samt vid sammanslagning av arrendegårdar tillhörande olika ägare skulle starkt försvaga gårdsarrendatorernas ställning. Ett allmänt brytande av optionsrätten vid sådan försäljning skulle visserligen främja jordbrukets strukturrationalisering men skulle samtidigt medföra stora svårigheter att avgöra om viss försäljning medför en strukturförbättring av sådan betydelse, att optionsavbrott bör äga rum. *Arrendenämnden i Malmöhus län* förutsätter att innebörden av stadgandet är att det skall vara fråga om en bättre arrondering av flera brukningsdelar i samme ägares hand och inte en arrondering av flera egendomar i olika ägares hand för att tillgodose en arrendators intresse av en bättre arrondering.

Enligt *domänverket* erfordras lagbestämmelser som möjliggör att optionsrätten bryts vid försäljning. Eftersom köparna i regel kräver tillträde i god tid före vårbruket bör reglerna inte vara alltför restriktiva. *Riksrevisionsverket* framhåller önskvärdheten av att optionsrätten inte generellt skall förhindra försäljning som är väl motiverad av rationaliseringsskäl. *Lantmäteristyrelsen* ifrågasätter om inte rekvisitet påtagligt men fått en alltför dominerande ställning och anser att den optionsbrytande grunden bör utformas mera i anslutning till regeln om optionsavbrott på grund av strukturomvandling.

Omprövning av arrendevillkoren

Gällande rätt. I fråga om jordbruksarrende i allmänhet gäller att parterna fritt bestämmer över arrendeavgiften och övriga villkor för upplåtelser. Något hinder föreligger således inte för jordägaren att som villkor för fortsatt arrende begära att arrendeavgiften skall höjas. En jordägare som medger förlängning av ett arrende men därvid uppställer uppenbart oskäliga villkor kan dock under vissa förutsättningar drabbas av ansvar för ocker jämte skadeståndsskyldighet (9 kap. 5 § brottsbalken och 31 § lagen (1915: 218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område). Kommer ett arrendeavtal med klart oskäliga villkor till stånd, föreligger vidare möjlighet att få avtalsvillkoren jämkade.

För sociala jordbruksarrenden gäller särskilda bestämmelser. Jordägare eller arrendator som vill påkalla ändring av arrendeavgiften eller annat avtalsvillkor för kommande arrendeperiod skall meddela motparten detta senast åtta månader före arrendetidens utgång. Meddelandet skall innehålla uppgift på de ändringar som begärs. Träffas inte överenskommelse om de nya villkoren, kan tvistefrågan hänskjutas till ett opartiskt organ. Begärs inte ändring av villkoren eller underlåter part att senast sju månader före arrendetidens utgång hänskjuta villkorstvist till prövningsorganet, skall de tidigare villkoren fortfarande gälla.

Utredningen. Ett besittningsskydd i form av optionsrätt för arrendatorn blir inte effektivt, om det inte samtidigt innehåller någon form av spärr mot höjning av arrendeavgiften. Det allmännas ingripande skall emellertid inte sträcka sig längre än som behövs för att tillgodose syftet med besittningsskyddet.

Utredningen föreslår att såväl jordägaren som arrendatorn skall kunna begära ändring av villkoren för den nya arrendeperioden. Som skäl härför åberopas att ändrade konjunkturer liksom ändrade yttre förhållanden, t. ex. jordförstöring, avrinningsförhållanden, kommunikationer och teknisk utrustning kan motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn skall behöva säga upp avtalet för avflyttning och därigenom behöva riskera att mista hela arrenderätten. För en sådan rätt att påkalla villkorsändring talar enligt utredningen inte bara att abstrakt rättvisekrav utan också ett starkt praktiskt behov.

Begäran om villkorsändring skall ske i form av uppsägning. I denna skall anges att mottagaren, om han inte godtar uppsägningen, skall väcka klander inom två månader. Klanderhänvisningen skall vidare innehålla meddelande om var klandertalan skall anhängiggöras. Passivitet inför uppsägningen medför att de villkor som angetts i uppsägningen blir gällande. Enligt utredningen kan fall tänkas där underlåtenhet att klandra uppsägningen kan komma att leda till resultat som från materiell synpunkt framstår som mindre tillfredsställande. Risken härför bedöms dock inte vara särskilt stor.

Villkoren för den nya arrendeperioden bör enligt utredningen bestämmas med hänsyn till vad skäligheten i det särskilda fallet får anses kräva. Därvid är det i allmänhet naturligt att utgå från de villkor som gäller när uppsägningen sker. Skyldighet att visa skäligheten av villkor bör åligga den som vill ha ändring. Begär part att arrendeavgiften skall ändras med ett belopp som motsvarar penningvärdets förändring sedan tiden för avtalets tillkomst, torde det i de flesta fall ur utredningssynpunkt vara tillräckligt med en hänvisning till någon av de för detta ändamål förekommande indexserierna och en uppgift om hur det nya arrendet på grundval härav har räknats ut. Har arrendestället förbättrats genom nybyggnader eller försämrats genom naturkatastrofer eller annat, torde det i allmänhet inte vara svårt att förebringa den utredning som behövs för att bedöma vad som för en ny period skall anses som skäligt arrende. Att närmare försöka precisera vad som skall anses vara skäligt arrende finner utredningen vanskligt, främst därför att de förhållanden som påverkar arrendenivån är så många och olikartade. Hänsyn kan även tas till den allmänna arrendenivån i orten.

I samband med avgiftsregleringen berör utredningen spörsmålet om vilken inverkan en värdeförhöjning av arrendestället till följd av väntad tätbebyggelse eller annan förestående eller sannolik exploatering kan ha på bedömningen av avgiftens storlek. Uppkommer tvist om arrendevillkoren på sådan jord, är det inte skäligt att arrendet skall förränta det markvärde som hänför sig till en framtida ändrad markanvändning. Arrendet och övriga villkor bör i stället bestämmas med utgångspunkt från förutom de gamla villkoren dels den allmänna arrendenivån i orten, dels vad jordbruksarrendatorer i allmänhet kan antas vara villiga att betala i arrende för jord och hus av den beskaffenhet och med det läge som det är fråga om i det aktuella fallet.

Har arrendatorn genom egna åtgärder ökat arrendeställets värde utan att han av jordägaren fått ersättning för detta, utgör förbättringen inte ensam för sig någon grund får höjning av arrendet.

Remissyttrandena. Det föreslagna förfarandet för ändring av arrendevillkor möter kritik från några remissinstanser. *Svea hovrätt* anser att det från systematisk synpunkt ter sig mindre lämpligt med olika uppsägningsprinciper vid gårdsarrende, bostadsarrende och hyra. Det är därför önskvärt att man inom ramen för ett enhetligt system tillgodoser gårdsarrendatorns rätt att ta initiativ till villkorsändring på grund av ändrade yttre förhållanden. Hovrätten påpekar vidare att en rätt för arrendatorn att ta initiativ till villkorsändring kan leda till en form av priskontroll på arrendeområdet, vilket var anledningen till att innehavare av bostadsarrende inte tillades initiativrätt. Vid gårdsarrende har invändningen dock mindre tyngd, eftersom avtal om sådant arrende medför åtskilliga andra förpliktelser för arrendatorn än betalning av arrendeavgiften. Bestämmelsen att den som inte klandrar en uppsägning för ändring av villkor blir bunden av de i uppsägningen angivna vill-

koren medför enligt *arrendenämnden i Malmöhus län* risk för rättsförluster. Denna risk förhindras knappast av att särskild besvärshänvisning intas i uppsägningen. Sådan hänvisning torde också i onödan fördjupa motsättningarna mellan parterna i de fall villkoren i uppsägningen är avsedda att läggas till grund för förhandlingar. Även *Skogs- och Lantarbetsgivareföreningen, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* finner att förslaget om besvärshänvisning medför risk för rättsförluster. Meddelas i uppsägning felaktig uppgift om var klandret skall väckas, bör enligt *arrendenämnden i Skaraborgs län* den som följer hänvisningen inte därigenom förlora sin rätt.

I fråga om fastställandet av villkoren för fortsatt arrende anmärker *näringsfrihetsombudsmannen* att utredningen gett mycket begränsade anvisningar för hur villkoren skall bestämmas. Risk föreligger för att de villkor som ursprungligen träffats kan komma att gälla även för ny arrendetid oavsett om de är rimliga eller ej, varigenom det kan uppstå prisregleringseffekter motsvarande dem som uppkommit på hyresmarknaden. En snedvridning av prissättningen på arrendejord torde få stor betydelse, eftersom prissättningen ofta är av primär betydelse för arrendatorns näringsutövning. Genom frånvaron av fri prissättning kan orationellt skötta jordbruk fortbestå till följd av att arrendeavgiften i vissa fall kommit att bli alltför låg.

Flyttningsersättning

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.

Utredningen. Blir ett avtal om jordbruksarrende vid avtalstidens slut mot arrendatorns önskan inte förlängt, torde det vara ovanligt att arrendatorn kan avveckla eller flytta sin verksamhet utan förlust. Skäl talar i en del fall för att jordägaren bör hålla arrendatorn skadeslös eller åtminstone ge honom ett bidrag till hans kostnader för flyttning och övergång till annan verksamhet. En regel om skyldighet för jordägare att generellt utge ersättning till arrendatorer skulle dock kunna få övervägande negativa konsekvenser. Jordägarna kan i ökad utsträckning komma att dra sig för att arrendera ut sin mark och i övrigt i betydande omfattning avveckla befintliga arrenden i den mån det kan ske utan att den tänkta ersättningsregeln behöver aktualiseras. Genom höjning av arrendenivån skulle jordägarna kunna tänkas skaffa sig kompensation för ersättningsskyldigheten. En generell ersättningsrätt bör av dessa skäl inte införas.

Enligt utredningen 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.

I fråga om storleken av ersättningen uttalar utredningen att denna bör ses som ett bidrag till täckandet av uppkomna förluster och till kostnader för flyttning och omskolning. Däremot bör ersättningen inte betraktas som skadestånd i den meningen att den skall täcka arrendatorns totala förlust. Reglerna om ersättningens storlek bör göras så enkla att parterna i allmänhet skall kunna tillämpa dem utan att behöva dra saken inför domstol. Med hänsyn härtill och med tanke på svårigheten att rätt kunna värdera en arrendators förlust bör ersättningsbestämmelsen göras relativt schematisk. Skall ersättning utgå, bör denna inte sättas lägre än som motsvarar ett års arrendeavgift. Har arrendeavgiften under den sista arrendeperioden utgått med växlande belopp, bör ersättningen i stället utgöras av det genomsnittliga arrendet för denna period. Kan arrendator visa att hans förlust är större bör ersättning kunna utgå med högre belopp dock inte med mer än vad som sammanlagt motsvarar tre års arrendeavgifter.

Remissyttrandena. Förslaget tillstyrks eller lämnas utan erinran av nästan alla remissinstanser. *Svea hovrätt* framhåller att principen att den som mister sin utkomst till följd av omständigheter utanför hans egen kontroll skall tillerkännas ekonomisk ersättning under senare tid förverkligats i olika sammanhang och på skiftande sätt. Det synes därför inte föreligga hinder mot att tillerkänna arrendator särskild ersättning för förlusten av arrenderätten. Frågan om under vilka förutsättningar ersättning skall utgå

och hur den skall bestämmas torde dock behöva övervägas ytterligare. Rätt till ersättning bör föreligga även när avtal upphör på grund av jordägarens självinträde eller strukturförändringar. Ersättningen synes i anslutning till reglerna om expropriationsersättning kunna fastställas till den skada som arrendatorn lider. Skälig hänsyn skall därvid kunna tas till den vinst som jordägaren kan väntas erhålla genom att arrenderätten upphör. Rätt till ersättning vid strukturförändring föreslås också av *Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne*. Att ersättningen skall fastställas relativt schematiskt tillstyrks av *statens vägverk* och *kammarkollegiet*. *Svenska kommunförbundet* uttalar däremot att ersättningsreglerna synes väl schablonmässiga. Det borde beaktas om jordägaren vidtagit åtgärder för att undvika skada, t. ex. genom att erbjuda annat arrende. *Lantmäteristyrelsen* påpekar att bestämmelserna om flyttningsersättning kan komma att höja kostnaderna för mark som skall exploateras för bebyggelse. Den föreslagna flyttningsersättningen avstyrks av *hovrätten över Skåne och Blekinge*. Ersättningen framstår som en extra favör i vissa speciella fall, vilka är svåra att avgränsa från andra fall av optionsavbrott. Den för rätt till ersättning uppställda förutsättningen att omständigheterna vid arrendeförhållandets tillkomst skall ha varit sådana att det fanns anledning anta att jorden även efter arrendeperiodens utgång skulle komma att upplåtas på arrende för jordbruk torde kunna förorsaka tvister. De fall då det fanns anledning räkna med att arrendet inte skulle förlängas kan i tillräcklig omfattning undantas genom dispens. Vidare bör det förhållandet att marken skall användas för ändamål som kan antas lämna väsentligt högre avkastning eller kan tillgodoses genom expropriation inte uppställas som förutsättning för ersättningsrätt. Särskilt när det gäller mark i närheten av större samhällen kan förväntningsvärdena ha inkasserats i förväg av tidigare ägare. Expropriationsfallen bör helt behandlas enligt expropriationslagen eller den lag som eljest kommer i fråga. Hovrätten har däremot inget att invända mot att en mera begränsad rätt till avgångsvederlag införs för de undantagssituationer där arrendatorn innehaft arrendet under mycket lång tid och under speciellt trygga förhållanden. Sådan rätt bör — bortsett från fall av misskötsamhet — föreligga oavsett på vilken grund optionsrätten bryts.

Förslaget avstyrks även av *Sveriges Jordägareförbund*. Som skäl mot förslaget åberopas i första hand att jordägaren — liksom arrendatorn — inte råder över situationen. Utredningen har inte tillfredsställande motiverat varför jordägaren i en sådan situation skall täcka inte bara arrendatorns förlust utan också flyttnings- och omskolningskostnader, något som i andra sammanhang det allmänna har att svara för. Ersättningsskyldighet torde enligt förslaget kunna åläggas jordägaren även om den skapar ekonomiska svårigheter för honom. Som ytterligare skäl mot förslaget åberopar förbundet att en jordägare bör vara obunden av ett arrendeförhållande när det från ekonomisk synpunkt är fördelaktigare för honom att arrendera ut marken för annan verksamhet än jordbruk och att det inte bör föreligga någon rätt för

arrendatorn att utan erbjudande av lika förmånliga villkor få behålla arrendestället. *Lantmäteristyrelsen* menar att den principiella grunden för flyttningsersättningen är svag. Arrendatorn bör i princip räkna med kostnader för flyttning när arrendeperioden går ut och arrendeavgiften bör anpassas med hänsyn härtill. *Skogs- och Lantarbetsgivareföreningen, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* uttalar att det inte synes godtagbart att grunda en ersättningsrätt enbart på ett antagande att jordägaren vid uppsägning på grund av exploatering alltid kan uppnå en sådan försäljningssumma att han kan betala ersättning till arrendatorn. En förutsättning bör vara att jordägaren verkligen erhåller ett mot ersättningsskyldigheten svarande pris för marken. Ersättningsregeln torde också komma att minska arrendenämndernas villighet att medge dispens från optionsrättsreglerna, eftersom sådan dispens berövar arrendatorn rätten till flyttningsersättning.

Förköpsrätt

Gällande rätt. Genom 1943 års arrendelagstiftning infördes en legal förköpsrätt för arrendator beträffande sociala jordbruksarrenden. Bestämmelserna därom finns i 2: 47 NJL och i lagen (1943: 884) om arrendators förköpsrätt. Förköpsrätten innebär en rätt för arrendator, som enligt arrendelagen är berättigad till optionsrätt, att vid försäljning av fastighet som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet, få inlösa egendomen på de villkor som gäller för den avsedda försäljningen. Hinder att utöva förköpsrätt föreligger när försäljning sker till vissa säljarens anförvanter eller till någon som är delägare i fastigheten eller när fastighet säljs tillsammans med huvudgård under vilken den lyder. Rätt till förköp finns inte heller vid exekutiv försäljning eller om fastigheten köps av staten för främjande av jordbrukets yttre rationalisering och arrendatorn äger annan bärkraftig brukningsdel eller uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket på fastigheten. Lagen reglerar vidare förfarandet när förköpsrätt skall utövas. Bestämmelserna är tvingande men möjlighet till dispens föreligger. Arrendators förvärv är underkastat kontroll enligt jordförvärvslagen (1965: 290). Förköpsrätt föreligger inte, om kommun förvärvar fastigheten genom förköp enligt förköpslagen (1967: 868).

Utredningen. Syftet med lagen om arrendators förköpsrätt är att den tillsammans med bestämmelserna om minimitid och optionsrätt skulle ge ett effektivt besittningsskydd för de sociala arrendatorerna.

Lagen har tillämpats i ett mycket begränsat antal fall. Arrendatorns intresse av fortsatt besittning har enligt utredningen visat sig kunna fyllas av bestämmelserna om minimitid och optionsrätt. Lagen har snarast haft nega-

tiva verkningar. Det är sålunda sannolikt att förköpsrätten i större utsträckning än optionsrätten gjort jordägarna ohågade att upplåta sin jord på arrende och medverkat till nedläggningen av bärkraftiga arrendegårdar. För skogsägande jordägare har lagen medfört att de låtit avveckla bestående arrenden, underlåtit att göra nya upplåtelser och avstått från arronderingsbyten.

Enligt utredningen kan ett besittningsskydd utformat som förköp medföra större nackdelar än fördelar. Utredningens förslag innebär att betydande arrendegrupper som nu helt saknar besittningsskydd eller har ett ofullständigt sådant skydd får optionsrätt. Samtidigt blir besittningsskyddet som sådant effektivare och tidsenligare. Även i övrigt sker en sammansmältning av bestämmelser för jordbruksarrenden i allmänhet och sociala arrenden. Utredningen har därför ansett att bestämmelser om arrendators förköpsrätt inte bör tas upp i den nya lagen.

Remissyttrandena. Förslaget att avskaffa arrendators förköpsrätt tillstyrks eller lämnas utan erinran i nästan alla remissyttrandena. Några remissinstanser som är positiva till att förköpsrätten slopas anger skäl för sitt ställningstagande. *Lantbruksstyrelsen* erinrar sålunda om att lagen om arrendators försköpsrätt tillämpats endast i ett begränsat antal fall. *Skogsstyrelsen* och *arrendenämnden i Skaraborgs län* delar denna uppfattning samt påtalar den menliga inverkan lagen haft på rationaliseringssträvandena. Att reglerna om förköpsrätt torde ha minskat utbudet av arrendemark påpekas av *lantbruksstyrelsen* och *arrendenämnden i Skaraborgs län*. *Länsstyrelsen i Skaraborgs län* menar att lagen haft en hämmande verkan på bildandet av större jordbruksenheter. *RLF* uttalar att behovet av förköpsrätt minskar i och med att arrendatorerna får ett bättre besittningsskydd. *Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening* konstaterar att förköpsrätten redan urholkats bl. a. genom reglerna om kommunal förköpsrätt.

Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare är kritisk mot förslaget och framhåller att utredningens motivering för avskaffandet av förköpsrätten knappast är övertygande. Föreningen anser sig dock inte böra gå närmare in på frågan som närmast är av jordpolitisk natur. *Lantbruksnämnden i Göteborgs och Bohus län* anser att ett avskaffande av förköpsrätten synes medföra så allvarliga konsekvenser från social synpunkt att ytterligare överväganden bör göras innan rätten slopas.

Kommunala arrendeupplåtelser

Gällande rätt. Arrendelagens allmänna regler gäller även för upplåtelse av jord som tillhör kommun. Enligt kommunala arrendelagen skall därjämte med vissa avvikelser de sociala arrendebestämmelserna tillämpas, om den utarrenderade marken i sin helhet ligger utanför fastställd stadsplan eller byggnadsplan och arrendet avser brukningsdel omfattande högst 50 hektar

odlad jord. Avvikelser från arrendelagen föreskrivs beträffande minimitid för upplåtelse och förlängningstid. Sådan tid skall utgöra ett år. Vidare har kommun medgetts rätt till dispens, förutom beträffande redan ingångna avtal, även i fråga om tillämnade avtal. Med kommun avses i lagen varje borgerlig eller kyrklig kommunal förvaltningsenhet.

Utredningen. Utredningen påpekar inledningsvis att kommunerna under senare är på ett helt annat sätt än tidigare fått ta på sig ansvaret för bostadsförsörjning och samhällsplanering. I samband därmed har de i betydande omfattning förvärvat nya markområden, som i avvaktan på exploatering i många fall arrenderas ut för jordbruk.

De kommunala arrendeupplåtelserna 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 upplåtelsetiden 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.

De skäl som redovisats för ett privilegierande av kommunerna anser utredningen inte föreligga beträffande andra kommuner än borgerliga pri-

märkommuner, dvs. landskommuner, städer och köpingar. Andra kommuners behov av ökad dispositionsrätt bör tillgodoses genom den föreslagna allmänna dispensregeln.

De särskilda bestämmelser utredningen finner erforderliga för de kommunala arrendeupplåtelserna föreslås intagna bland övriga bestämmelser om gårdsarrende. Utredningen föreslår därför att kommunala arrendelagen upphävs.

Remissyttrandena. De föreslagna bestämmelserna möter erinringar huvudsakligen från företrädare för de kommunala intressena. *Svenska kommunförbundet* föreslår i ett utförligt yttrande att alla kommunala gårdsarrenden undantas från optionsrättsbestämmelserna. Inledningsvis framhålls att kommunerna i betydande utsträckning förvärvat nya markområden, som i avvaktan på exploatering i många fall utarrenderas för jordbruk. Det understryks att markanskaffningen inte sker för jordbruk eller för att erhålla ekonomiskt utbyte genom inflytande arrendeavgifter. Det är väsentligt att kommunernas markpolitik inte försvåras eller omöjliggörs genom arrendelagstiftningen. De möjligheter som utredningen ställer till kommunernas förfogande — dispens från optionsrätten och optionsbrytande grunder — kan emellertid inte anses tillgodose kommunernas berättigade anspråk på att vid rätta tidpunkter få disponera över utarrenderad jord för exploatering. Beträffande dispensregeln anmärks att redan arrendenämndernas sammansättning och allmänna intresseinriktning gör det ovisst om de kommunala exploateringsavsikterna kan vinna erforderligt beaktande. Vidare kan det vara svårt att bedöma möjligheterna till dispens på grund av osäkerhet om innebörden av aktualitetskravet. Vad angår möjlighet att bryta arrendatorns optionsrätt framhålls att en uppsägning kan medföra långvariga tvister med därav följande uppskov i exploateringen. Kommunens skyldighet att förebringa erforderlig utredning kan medföra ogynnsamma markpolitiska effekter i form av värdestegring på angränsande markområden. Med hänsyn till dessa olägenheter och till att man sannolikt får räkna med att kommunerna i största möjliga utsträckning kommer att begagna sig av dispensrätten, anser förbundet att optionsrätt inte skall föreligga vid kommunala arrendeupplåtelser. Risken för att kommunerna skall missbruka sin frihet torde få betraktas som liten. Eftersom kommunerna inte behöver lägga ensidigt ekonomiska synpunkter på sina arrenden, föreligger inte den motsatsställning mellan jordägare och arrendator som kan tänkas när jordägaren är en privatperson, som betraktar sitt jordbruk som en inkomstkälla. Görs inte något generellt undantag för kommunala gårdsarrenden, bör reglerna om optionsrätt dock inte gälla för de fall marken till någon del ligger inom fastställd plan. Vidare bör minsta arrendetid och förlängningstid bestämmas till ett år. Generellt undantag för kommunala jordegendomar förordas också av *länsstyrelsen i Stockholms län* och *Stockholms stadskollegium*.

Svenska landstingsförbundet framhåller att landsting bör likställas med primärkommun. Landstingens omfattande investeringsbehov på framför allt sjukvårdens område ställer krav på långsiktig planering och tidsmässig prioritering av olika byggnadsobjekt. Detta medför ofta att förvärvad mark kan behöva utarrenderas under begränsad tid innan byggandet igångsätts. Vidare bör beaktas de nya uppgifter inom samhällsplaneringen som enligt förslag skall åligga det tillämnade landstinget i Stockholms län. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Stockholms län* och *Svenska kommunförbundet*. *Arrendenämnden i Södermanlands län* anser att de förvaltningsenheter som anges i 1 § kommunala arrendelagen bör jämställas med kommun. *Kommunalförbundet för Stockholms stads och läns regionala frågor* föreslår att Stockholms läns landstingskommun jämställs med kommun. Landstingskommunen kommer från och med år 1971 att ha uppgifter inom bl. a. bostadsförsörjnings-, trafik- och sjukvårdsområdena. För att fullgöra sina åligganden kan landstinget förvärva mark för bostadsbebyggelse och övrigt samhällsbyggande i anslutning härtill samt för friluftsliv. De nya landstingskommunala uppgifterna i storstockholmsområdet förutsätter ett förfogande från landstingets sida av exploateringsbar mark i en betydligt större omfattning än som hittills behövts. Verksamheten kräver långsiktiga och planmässiga markreservationer. Liknande synpunkter framförs av *Stockholms stadskollegium*.

Arrendenämnden i Skaraborgs län ifrågasätter om inte kommunalt exploateringsföretag som från kommun förvärvat mark inom fastställd plan bör liksom kommun generellt undantas från optionsrättsbestämmelserna.

7. Index vid arrendeförhållanden

Inledning. 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: 6 NJL). Vid sociala arrenden gäller ytterligare att arrendet skall vara till storleken bestämt (2: 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 naturaalster. 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: 6 NJL ansetts lägga hinder i vägen för en anknytning till medelmarkegångspriset på råg och korn för ett visst län (NJA 1949 s. 1). 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: 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 (s. 228—235).

På grund av bestämmelser i de skilda publika arrendeförfattningarna är arrendetiden för publika arrenden i allmänhet tio år. För denna kategori har därför förelegat ett särskilt behov att låta arrendet följa förändringarna i penningvärdet. I skrivelse från domänstyrelsen till Kungl. Maj:t den 14 november 1952 har styrelsen anfört att det från såväl jordägarens som arrendatorns synpunkt skulle vara en bestämd fördel, om arrendet kunde varieras efter den allmänna prisnivån. Styrelsen har föreslagit att arrendet skall kunna knytas till en lämplig prisindex, fastställd av offentlig myndighet. I skrivelse den 16 september 1963 har styrelsen anfört att en indexreglering av arrendeavtalen skulle vid förvaltningen av statens jordbruksdomäner hindra inkomstbortfall, som beräknas utgöra 15—20 % av avgälderna eller i runt tal 1 milj. kr. per år.

Utredningen. 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 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.

En utvidgad rätt att använda index är inte endast ett jordägarintresse. Den ökar också jordägarens villighet att upplåta jord. Minimitiden för gårdsarrende är enligt förslaget fem år. Denna tid motsvarar emellertid i modernt jordbruk inte ens en normal cirkulationsperiod, som är sex à åtta år. Kunde man mera allmänt nå fram till arrendetider på cirka tio år, skulle det utan tvivel innebära en synnerligen värdefull reform. Införs möjlighet att bestämma arrendet efter index, har man i lagen infört en stimulans för parterna att oftare än hittills bestämma tiden längre än den legala minimitiden. För sådana arrenden som förlängs innebär arrende enligt index dessutom den fördelen för parterna att de förändringar i avgiften, som nästan alltid sker vid en avtalsförlängning, blir mindre än annars. Som läget nu är innebär ofta en ny tioårig arrendeperiod, att arrendet höjs mycket kraftigt.

Frågan om arrendeavgiften skall indexregleras bör helt överlämnas till parternas eget avgörande. Lagen bör sålunda inte i något fall föreskriva index. Man kunde visserligen tänka sig den ordningen att det bestämdes att arrendet får vara indexreglerat, om den ingående bristsumman samtidigt är indexreglerad. Även om en sådan ordning i många fall skulle vara lämplig är det inte säkert att den är det i alla. Man får här räkna med de enskilda parternas förmåga att själva tillvarata sina intressen.

Beträffande frågan om indexreglering av ingående bristbelopp anför utredningen vidare att hinder häremot inte föreligger vare sig enligt gällande rätt eller enligt förslaget. Det bör vara en förhandlingsfråga mellan parterna om och när index skall användas. Är bristbeloppen vid tillträdet mycket stora och är parterna preliminärt överens om att indexreglera arrendet, bör normalt förutsättningar föreligga för att jordägaren skall gå med på att indexreglera också bristbeloppet. Är bristbeloppet litet finns det å andra sidan ingen anledning att på detta sätt sammankoppla arrende och bristbelopp. Utredningen har i samband med reglerna om underhålls- och byggnadsskyldighet föreslagit regler som minskar behovet av indexreglering av bristbelopp. Sålunda har i förslaget tagits upp bestämmelser att avräkning skall ske inte bara när avtalet upphör utan även när arrendetiden förlängs på ändrade villkor. Till grund för avräkningen får inte läggas syn som är äldre än nio år.

Valet av index bör vara en avtalsfråga och bör inte regleras i lag. Hinder föreligger inte att låta en del av den ursprunliga avgiften vara fast och låta återstoden följa en index. Förekommande officiella och enskilda indexserier av intresse i förevarande sammanhang redovisas av utredningen. Statistiska centralbyråns konsumentprisindex har till syfte att vara en mätare på prisutvecklingen inom detaljhandelsledet. I det siffermaterial som påverkar konsumentprisindex ingår ej direkta skatter eller sociala förmåner. Med ledning av de ingående posternas inbördes vägningstal möter det i och för sig inga svårigheter att grunda en indexberäkning på en konsumentprisindex som är rensad från sådana inslag som parterna av någon anledning anser inte skall påverka arrendesättningen. Statistiska centralbyråns nettoprisindex utgår från konsumentprisindex men är rensad även från indirekta skatter och justerad för subventioner. Statens jordbruksnämnds producentprisindex för jordbruksprodukter speglar den faktiska prisutvecklingen på i Sverige frambragta jordbruksprodukter. De priser som påverkar indexen är till största delen priserna i partihandelsledet. En annan index som speglar priserna i partihandelsledet är statistiska centralbyråns pratiprisindex på jordbruksprodukter, som med utgångspunkt från prisförändringarna i partihandelsledet speglar den totala konsumtionen av jordbruksprodukter i Sverige. En index som närmare speglar de priser som producenterna faktiskt erhåller utgör Jordbrukets utredningsinstituts avräkningsprisindex. En speciell typ av index när det gäller prisutvecklingen inom en begränsad sektor utgör byggnadskostnadsindex. Flera sådana finns. Den mest kända

och använda torde vara statistiska centralbyråns byggnadskostnadsindex för flerfamiljshus av sten. Av intresse i detta sammanhang är även jordbrukets byggnadskostnadsindex, som beräknas av statens lantbruksbyggnadsförsök i Lund.

Remissyttrandena. Utredningens förslag att arrendeavgiften skall kunna göras rörlig om den anknyts till en lämplig index har under remissbehandlingen allmänt tillstyrkts. Bland de tillstyrkande remissinstanserna märks *kammarkollegiet, domänverket, lantbruksstyrelsen, lantbrukshögskolan, stiftsnämnden i Uppsala, Lunds stiftsnämnd, stiftsnämnden i Göteborg, stiftsnämnden i Härnösand, länsstyrelserna i Södermanlands och Östergötlands län, arrendenämnden i Skaraborgs län, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, Hushållningssällskapens förbund, Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Sveriges jordägareförbund, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Sveriges Jordbrukskasseförbund och Upsala Universitets Arrendatorförening.*

Utredningens förslag att i samband med indexklausul skall anges ett tak som avgiften inte får överstiga har berörts i flera remissyttranden. *RLF* anför att förslaget möjligen skulle kunna tänkas medföra den konsekvensen att mera långfristiga avtal blir sällsyntare, eftersom jordägareparten naturligtvis har svårigheter att bedöma prisläget vid t. ex. en tioårsperiods utgång. Å andra sidan har systemet vissa påtagliga fördelar och av den anledningen har förbundet stannat för att för sin del tillstyrka förslaget även i detta hänseende. I flera remissyttranden har dock den föreslagna lösningen mer eller mindre starkt ifrågasatts. Sålunda anför *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund och Sveriges Jordbrukskasseförbund* att en maximering av de indexgrundande höjningarna synes vara en motsägelse. I synnerhet gäller detta om för maximibelopp skall gälla kravet att det skall vara avpassat efter förhållandena. I indexregleringens natur ligger att den skall vara en i möjligaste mån objektiv mätning av penningvärdets förändringar. Att avpassa arrendeavgiftens maximum efter förhållandena måste då enligt sakens natur vara liktydigt med att avpassa detsamma efter penningvärdets förändringar. Liknande synpunkter har framförts i yttranden av *stiftsnämnderna i Uppsala och Göteborg, arrendenämnden i Skaraborgs län, Hushållningssällskapens förbund, Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Svenska kyrkans församlings och pastoratsförbund* samt *Sveriges Jordägareförbund.*

I detta sammanhang har några remissinstanser tagit upp frågan om indexreglering av även andra belopp än arrendeavgifter. Sålunda anför *Hushållningssällskapens förbund* att om en indexreglering kommer att tillåtas vid alla arrenden förutsätter förbundet att principen härför också skall gälla alla i arrendeförhållandena ingående belopp, exempelvis också brist-

belopp. Liknande synpunkter har framförts i yttrandena av *länsstyrelsen i Södermanlands län* och *RLF*.

Frågan om vilka indexserier som bör komma i fråga i arrendeförhållanden har diskuterats i några remissyttranden. Sålunda ifrågasätter *lantbruksstyrelsen*, om parterna skall äga rätt att helt fritt överenskomma om vilken index som skall användas. Det kan nämligen uppstå besvärliga tillämpningsproblem om arrendet regleras efter t. ex. en index som inte längre beräknas. Det kan därför övervägas om inte parterna bör vara hänvisade till att använda vissa officiella index som lämpar sig för ändamålet. Bestämmelser härom torde efter bemyndigande kunna utfärdas i administrativ ordning. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* framför liknande synpunkter och efterlyser en presumtionsregel av innehåll att, därest parterna icke i avtalet angivit vilken index som åsyftas eller om de hänvisat till en icke längre existerande index, viss index skall tillämpas t. ex. konsumentprisindex. En sådan regel har väl knappast sin plats i en lagparagraf men väl i ett organisationsavtal eller ett normalkontrakt. *Sveriges Jordägareförbund* anför att man inte så strikt som utredningen gjort i sin motivering behöver avvisa av parterna konstruerad index. Negativa erfarenheter saknas. Det är ostridigt svårt att finna en i alla hänseenden rättvisande offentlig index och man torde med hänsyn härtill sakna logisk grund att underkänna en partskonstruktion, förutsatt att denna inte är oskäligt ensidig.

Till det av *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund och Sveriges Jordbrukskasseförbund* gemensamt avgivna remissyttrandet har fogats en av *Jordbrukets utredningsinstitut* upprättad PM med synpunkter i fråga om indexreglering av arrendesummor. Där anförs beträffande valet av indexunderlag bl. a. att som underlag kan tänkas en prisindex, vilken återspeglar antingen den allmänna prisutvecklingen i samhället eller prisutvecklingen för jordbrukets produkter. Utredningsinstitutet anför att på vissa håll tidigare rekommenderats att som underlag för indexreglering av arrende tillämpa en s. k. realprisindex för jordbruksprodukter. En sådan index ger uttryck för jordbruksprodukternas relativa köpkraft gentemot andra varor. Den ger däremot ej besked om prisutvecklingen inom någon sektor. Att nämnda realprisindex inte kan vara lämplig framgår omedelbart därav, att om exempelvis under en viss period prisnivån för jordbrukets produkter i genomsnitt stiger med 50 procent och konsumentprisindex samtidigt också stiger med 50 procent, så visar realindex prisläget 100. Därmed erhålls besked om att jordbruksprodukternas köpkraft ej förändrats gentemot varor och tjänster för privat konsumtion, men det är självklart att ett dylikt indexutslag ej ger någon meningsfylld anvisning i fråga om den lämpligaste utvecklingen av arrendebeloppen. Beträffande konsumentprisindex anför institutet att den inte ger någon tillförlitlig anvisning om förändringarna i en arrendators betalningsförmåga. Indexen i fråga ger inte heller någon anvisning om vilken förändring i arrendebeloppet som kan

vara rimlig med hänsyn till kostnadsutvecklingen för jordägarens prestationer. Som ett exempel kan nämnas utvecklingen under 1960—1967. Konsumentprisindex steg under denna tid med 33 % medan avräkningsprisindex för jordbruksprodukter steg med endast 24 %. Mellan 1963 och 1967 steg konsumentprisindex med 21 %, medan avräkningsprisindex för jordbruksprodukter steg med 11 %. Vad arrendatorns intressen och synpunkter beträffar torde konsumentprisindex närmast få anses olämplig. Den situationen kan nämligen lätt inträffa att t. ex. en orealistisk utveckling på lönemarknaden via service och varupriser leder till en avsevärd uppgång i konsumentprisindex. Detta har vid flera tillfällen kunnat ske utan att motsvarande effekter överförts till avräkningspriserna för jordbruksprodukter.

Utredningsinstitutet har i sina överväganden kommit fram till att prisindex för jordbruksprodukter i brist på en för ändamålet idealisk index torde ge den bästa vägledningen och utgår därvid ifrån att den prisindex för jordbruksprodukter som i första hand skulle kunna rekommenderas borde avse prisutvecklingen i jordbrukarledet — dvs. avräkningsprisindex. Olika prisindexserier förekommer, vilka har gått under benämningen producentprisindex. Sålunda har statens jordbruksnämnd för prisregleringsändamål under många år fortlöpande beräknat en prisindex för jordbruksprodukter, vilken för de flesta produkterna avsett prisutvecklingen i partiledet. Inom Jordbrukets utredningsinstitut har också beräknats en prisindex för jordbruksprodukter, men avseende prisutvecklingen i producentledet, avräkningsprisindex. Det har föreslagits att bl. a. dessa båda indexserier skall beräknas även i fortsättningen och överföras till statens jordbruksnämnd. Med beaktande av att någon speciell lönsamhetsindex knappast torde komma att utvecklas för arrendereglering har institutet kommit till slutsatsen att prisindex för jordbruksprodukter torde vara det lämpligaste av tillgängliga underlag för indexreglering av arrenden samt att man då företrädesvis bör utgå från den indexserie som avser avräkningspriser till producent.

8. Arrendegaranti

Inledning. Arrendelagen befattar sig inte med frågan om den säkerhet en arrendator har att lämna till jordägaren i annan mån än att försämring av säkerheten utgör grund för jordägaren att säga upp avtalet (2: 34 NJL). Vid publika arrenden är i regel föreskrivet att arrendatorn skall ställa säkerhet.

Möjlighet till statlig arrendegaranti föreligger enligt 2 och 15 §§ kungörelsen (1967: 453) om statligt stöd till jordbrukets rationalisering m. m. Berättigad till sådan garanti är endast arrendator som samtidigt beviljas garanti för driftslån. För garantin krävs särskilda skäl. Den får som regel inte avse högre belopp än ett års arrende. Enligt lantbruksstyrelsens anvisningar får arrendegaranti i allmänhet lämnas utan säkerhet.

Utredningen. Krav på säkerhet är ofta förekommande även bland enskilda jordägare. Det är inte troligt att behovet av säkerhet i framtiden kommer att minska.

Den dominerande formen för ställande av säkerhet i arrendeförhållanden är borgen. De arrendebelopp som inbetalas av borgensmän torde vara obetydliga. För domänverkets del motsvarade beloppet sålunda under den senaste femårsperioden 0,23 % av erlagda arrendeavgifter. Borgensmännen är vanligen släktingar, vänner eller grannar till arrendatorn. Det är sannolikt att åtskilliga i och för sig kvalificerade arrendespekulanter måste avstå från att arrendera därför att de inte kan prestera erforderlig borgen. En viktig faktor vid utformningen av efterkrigstidens jordbrukspolitik har varit önskemålet att göra lantbrukarna mindre beroende av privat borgen. Arrendatorerna har dock hittills så gott som helt varit hänvisade till privat borgen.

Om en statlig arrendegaranti skall kunna ersätta privat borgen, måste förutsättningarna för den hittillsvarande statliga arrendegarantin radikalt förändras. Varje innehavare av ett jordbruksarrende, som inte framstår som direkt orationellt, bör i princip ha möjlighet att erhålla garanti. Garantin bör även utvidgas att omfatta mer än blott ett års arrende. Å andra sidan synes ofrånkomligt att någon gräns sätts för garantins omfattning. Ett lämpligt tak för en arrendegaranti utgör enligt utredningens mening ett belopp motsvarande tre gånger den årliga arrendeavgiften. Summan bör i allmänhet kunna täcka även uppkommande husrötebelopp. Det finns anledning räkna med att garantibeloppen behöver tas i anspråk i endast obetydlig utsträckning. Särskilda ramar bör anslås för arrendegarantier. Ramen torde komma att bli av storleksordningen en halv miljard kronor. Kostnaderna för statens utbetalningar på grund av åtagna garantier ävensom administrationskostnaderna bör täckas av årliga avgifter eller premier från de försäkrade arrendatorerna. Det är utredningens uppfattning att det skulle vara möjligt att tillhandahålla en tillfredsställande säkerhet på sådana villkor att både jordägarna och arrendatorerna i allmänhet skulle komma att föredra denna form av säkerhet framför det hittillsvarande borgenssystemet.

Mot ett system med statlig kreditgaranti talar att det med nödvändighet blir mera tungrott och formbundet än en lösning i privat regi. Systemet förutsätter även en viss uppsikt, t. ex. från lantbruksnämndernas sida. Vid en lösning i enskild regi ligger det närmast till hands att ersätta systemet med privat borgen med garanti av bank eller försäkringsanstalt. Kostnaden för sådan garanti varierar vanligen mellan en och två procent på det garanterade beloppet. I vissa fall krävs att säkerhet ställs. En förutsättning för att systemet skall bli allmänt torde vara att kostnaden kan hållas lägre än en procent av garantibeloppet.

Utredningen anser sig ha anledning att räkna med att systemet med ga-

ranti av bank eller försäkringsanstalt skall kunna utveckla sig till ett praktiskt alternativ till den hittillsvarande ordningen med privat borgen. Eftersom systemet med garanti av bank eller försäkringsanstalt av utredningen bedöms som bättre än ett system med utvidgad statlig arrendegaranti, föreslår utredningen att utvecklingen inom det enskilda försäkrings- och bankväsendet avvaktas och att några statliga åtgärder i frågan tills vidare inte vidtas.

Remissyttrandena. Utredningens mening att åtgärder bör vidtas i syfte att tillskapa andra former för arrendegaranti än privat borgen har understrukits i några remissyttranden. Sålunda anför *bankinspektionen* att det alternativ som närmast kan komma i fråga är en utbyggnad av den statliga lånegarantin samt garanti av bank eller försäkringsanstalt. För garantiförbindelse, som bankinstitut ikläder sig gäller i princip samma regler som som för kredit således även huvudregeln att kredit endast får beviljas mot betryggande säkerhet i fast eller lös egendom eller i form av borgen. Utan sådan säkerhet får dock kredit och garanti lämnas till ett sammanlagt belopp som står i viss relation till vederbörande bankinstituts eget kapital och inlåning. Formellt finns således numera möjlighet för samtliga bankinstitut att ingå garantiförbindelser utan särskild säkerhet. Inspektionen har också den uppfattningen att bankinstituten är lämpliga organ, om det gäller att bygga upp ett garantisystem som ersättning för det nuvarande borgenssystemet. Inte minst gäller detta jordbrukskasserörelsen med dess landsomfattande filialnät och nära kontakt med jordbruksnäringen. När det gäller kostnadssidan ställer sig inspektionen däremot tveksam till bankinstitutens möjligheter att kunna lämna garantier av ifrågavarande slag till ett pris understigande sedvanlig garantiprovision. Vad som främst talar mot en prissänkning är den omständigheten att garantierna lämnas utan säkerhet. Vidare förutsätter ett sådant garantisystem en uppsikt från garantigivarens sida. Eftersom genomsnittsbeloppen blir relativt blygsamma, torde hanteringskostnaderna också bli relativt höga. Sannolikt kommer således ett garantisystem i privat regi att vara förenat med icke oväsentliga kostnader. Det är därför också troligt att många, som kan skaffa borgen eller ordna säkerhetsfrågan på billigare sätt, inte kommer att utnyttja eventuella möjligheter till bankgaranti. Om det därför från allmän synpunkt föreligger ett intresse ett borgenssystemet avvecklas och att insatser görs för att underlätta för arrendatorerna att skaffa annan säkerhet till rimlig kostnad, så återstår en utbyggnad av den statliga arrendegarantin. Ett sådant statligt garantisystem torde kunna konstrueras så att det blir attraktivt för både arrendatorer och jordägare och anslutning till systemet därmed så stor att man får en tillfredsställande riskfördelning. Inspektionen delar emellertid utredningens uppfattning att initiativ från bank- och försäkringsväsendet bör avvaktas innan åtgärder vidtages för en utbyggnad av den statliga arrendegarantin.

Lantbruksstyrelsen anför att uppgifter av detta slag för lantbruksnämnderna skulle bli ganska omfattande och även i viss mån ligga utanför nämndens egentliga arbetsuppgifter. Det synes lämpligt att frågan om säkerhet för jordbruksarrende handhas av bank- och försäkringsväsendet. Om en godtagbar lösning av säkerhetsfrågan ej kan åstadkommas på den vägen, torde frågan om arrendegaranti genom lantbruksnämnderna böra tas upp till förnyad prövning. *Sveriges Jordbrukskasseförbund* uttalar att man är beredd att medverka med bankgarantier i arrendeförhållande. Med den nya banklagstiftning som trädde i kraft den 1 januari 1969 har kreditkassornas möjligheter i detta hänseende starkt förbättrats. *Kronoarrendatorsföreningen inom Västra domänområdet* anför att kronoarrendatorer är borgen för arrendekontraktets fullgörande föreskriven. Svårigheter att skaffa fullgod borgen föreligger ej sällan. Föreningen anser att detta spörsmål bör utredas och att frågan därefter bör upptas till förnyat övervägande.

9. Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet

Gällande rätt. I arrendelagen uppställs inte något allmänt krav på att arrendestället skall vara i visst skick vid tillträdet. Föreligger tillträdesbrist, dvs. avvikelse från det normalskick som motsvarar ortens sed och uppfattning, har varken jordägaren eller arrendatorn skyldighet att avhjälpa bristen. Under arrendetiden skall arrendatorn väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter så att de inte försämras. Eftersätter han det, är han skyldig att utge ersättning till jordägaren när fastigheten avträds. Avhjälper arrendatorn brist, har han vid avträdet rätt till ersättning av jordägaren (2: 10 första stycket NJL). Bestämmelserna är inte tvingande. Arrendatorn är således i princip skyldig att återlämna arrendestället i samma skick som han mottagit det. Beträffande jorden innebär lagen dock att arrendatorn inte får låta denna ligga i vanhävd ens om han mottagit den vanhävdad. I sådant fall föreligger skyldighet för arrendatorn att förbättra arrendestället. Arrendelagen innehåller inte någon bestämmelse om allmän skyldighet för jordägaren eller arrendatorn att verkställa nybyggnad eller ombyggnad. Underlåter jordägaren att fullgöra byggnadsskyldighet som han åtagit sig, får arrendatorn, sedan kostnaden för bristens avhjälpande beräknats vid syn, utföra arbetet med rätt till ersättning med det vid synen fastställda beloppet (2: 14 första och andra styckena NJL). Frågan om nybyggnadsskyldighet är för övrigt i stort sett lämnad oreglerad och beroende av vad parterna kan komma överens om. I två fall ges dock särskilda regler. Ingår arbetarbostad i arrendet är jordägaren enligt en tvingande bestämmelse skyldig att verkställa nybyggnad eller ombyggnad som behövs för att bostaden skall motsvara hälsovårdsstadgans krav (2: 14 tredje stycket NJL). Vidare föreligger byggnadsskyldighet för jordägaren, om utan arrendatorns vållande bygg-

nad som inte utan olägenhet kan undvaras blivit så förstörd eller skadad genom olyckshändelse att nybyggnad eller ombyggnad behövs. Fullgör jordägaren inte denna skyldighet, får arrendatorn utföra arbetet med rätt till ersättning av jordägaren (2: 15 NJL). Dessa regler är inte tvingande.

För sociala arrenden gäller att jordägaren vid tillträdet skall avlämna bostadshus i det skick som svarar mot hälsovårdsstadgans krav och behövliga ekonomibyggnader i sådant skick att dessa inte oundgängligen är i behov av ombyggnad eller annan än mindre reparation. Underlåter jordägaren detta, får arrendatorn utföra arbetet med rätt till ersättning av jordägaren (2: 59 NJL). Med mindre reparation avses avhjälpande av smärre brister på golv-, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka är att anse som tillfällig lagning. Är det nödvändigt under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, att nybyggnad eller ombyggnad sker av hus som är behövligt för jordbruket eller att på sådant hus verkställs annan än mindre reparation är likaledes jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål verkställa arbetet. Underlåter han det, får arrendatorn utföra arbetet med rätt till ersättning av jordägaren (2: 60 andra stycket NJL). Arrendatorn är skyldig att väl hävda jorden och utföra mindre reparationer på nödvändiga byggnader. Reparationsskyldigheten gäller oberoende av om behovet föreligger vid tillträdet eller uppkommer under arrendetiden. Beträffande övriga fastighetens tillhörigheter skall arrendatorn vårda och underhålla dessa så att de inte försämras. Särbestämmelserna för sociala arrenden är tvingande gentemot jordägaren och denne kan således inte genom förbehåll i kontraktet frita sig från underhålls- och byggnadsskyldighet. Möjlighet till dispens finns dock.

Utredningen. Bestämmelserna om underhålls- och byggnadsskyldigheten är bristfälliga i främst två hänseenden. Enligt lagens ordalag är arrendatorn ansvarig för försämring eller förslitning under arrendetiden. Däremot skall som brist vid syn anses endast det som blivit så försämrat att det kräver reparation. I enlighet med den ståndpunkt rättspraxis intagit vid tolkningen av gällande rätt anser utredningen att reparationsbehovet skall vara avgörande vid bedömande av arrendatorns underhållsskyldighet. Den andra huvudanmärkningen avser byggnadsskyldigheten. Någon allmän skyldighet att bygga nytt eller bygga om finns inte vid vanliga arrenden vare sig för arrendatorn eller jordägaren. Vid sociala arrenden omfattar jordägarens ny- och ombyggnadsskyldighet de nödvändiga husen men ej annat, t. ex. täckdikningar. Denna ordning förklaras av att byggnader tidigare i allmänhet förnyades genom det löpande underhållet. Numera blir det allt vanligare med hus eller fastighetsdetaljer som har lång livslängd och kräver relativt obetydligt underhåll. Förr eller senare inträffar det att byggnaden eller anläggningen tar slut och behöver ersättas.

Vad beträffar de sociala arrendena är underhålls- och byggnadsbestämmelserna inte i tillräcklig grad anpassade till behovet av ändringar i företagsstrukturen. Genom att jordägaren kan tvingas att göra ny- och ombyggnader utan hänsyn till investeringens lönsamhet, utgör den gällande lagen en broms på utvecklingen. I många fall har jordägaren för att inte utsätta sig för risken att tvingas göra sådana investeringar, låtit arrendeställen försvinna som självständiga brukningsenheter. Men inte heller den ordning som lagen föreskriver för vanliga arrenden kan i dagens läge anses ändamålsenlig. Kravet att arrendatorn skall hålla arrendestället oförändrat har i förening med avsaknaden av föreskrifter om nybyggnad i många fall fört med sig att arrendatorn kommit att drabbas av inte bara kostnaden för eftersatt underhåll utan också — helt eller delvis — nybyggnadskostnad.

En sammanställning av lagstiftningens olika arrendekategorier framstår som i särskilt hög grad påkallad på underhålls- och byggnadsområdet. Härigenom slipper man ifrån många gränsdragningsproblem och de risker för fel och rättsförluster som ligger i den nuvarande splittringen. Härtill kommer att både bestämmelserna om jordbruksarrende i allmänhet och reglerna om sociala arrenden innebär var på sitt sätt alltför extrema lösningar och att en bättre avvägning står att finna någonstans mellan dessa ytterligheter. Vid sammanförandet av de olika regelkomplexen kan som utgångspunkt användas vad i direktiven uttalas om att nybyggnader och ombyggnader i allmänhet har en sådan varaktighet att investeringarna i regel bör åvila jordägaren, medan reparationer oftast har ett sådant samband med den löpande vården att deras utförande huvudsakligen med fördel kan åvila arrendatorn.

Utredningen behandlar därefter frågan om man från allmänna synpunkter bör kräva att arrendeställena vid tillträdet eller avträdet eller under arrendetiden oavsett den inbördes ansvarsfördelningen mellan arrendeparterna bör hålla en viss standard. Utredningen anser att det inte finns någon anledning att kräva att arrendegårdarnas jord och hus skall hålla högre eller annan standard än vad i lag i allmänhet fordras i detta avseende på jordbrukets område. Arrendatorn bör därför inte kunna kräva att genom arrendelagen tillförsäkras att arrendestället vid tillträdet befinner sig i ett visst skick, bättre än det som följer av allmänna regler. Inte heller bör lagen generellt ålägga någondera parten att förbättra arrendestället under arrendetiden. Detta innebär att en arrendator inte längre skall vara skyldig att försätta i hävd en jord som jordägaren eller en förutvarande arrendator försummat att hävda. Undantag från regeln att visst skick inte skall krävas finner utredningen emellertid påkallat i fråga om sådana byggnader som skall tjäna till bostad för arrendatorn och hans anställda. Det är naturligt att arrendelagen ansluter sig till hälsovårdsstadgans regler om viss standard för sådan byggnad. Bestämmelserna om visst skick på bostad är tvingande med möjlighet till dispens. Avhjälper arrendator tillträdesbrist, bör han ha rätt till ersättning härför. Denna regel är tvingande utom i det fall ar-

rendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick.

Enligt utredningen bör ansvaret för vården och underhållet av arrendestället åvila arrendatorn. Som skäl härför åberopas att arrendatorn har egendomen i sin besittning och lättare än jordägaren kan följa inträffade förändringar. Detta innebär mindre omgång än om varje reparationsbehov först skall anmälas till jordägaren. Vidare har arrendatorn vanligen själv ett direkt intresse av att bristerna botas. Det är också sannolikt att den totala underhållskostnaden för ett visst arrendeställe blir lägre om ansvaret åvilar arrendatorn. Arbetena kan också lättare förläggas till de tider som bäst passar besittaren.

Beträffande reglerna om ansvaret för ny- och ombyggnad konstaterar utredningen inledningsvis att antagandet att sådana regler kan undvaras därför att det skulle ligga i förhållandenas natur att båda parter har ett gemensamt intresse att ersätta en förbrukad byggnad eller anläggning med en ny saknar underlag i verkligheten. Den nuvarande bristen på generella byggnadsbestämmelser har gett sig till känna i efterblivenhet i fråga om arrendeställenas byggnadsstandard. Enligt utredningen bör en utgångspunkt för diskussionen om byggnadsskyldigheten vara att jordägarens skyldighet helt bör täckas av arrendet och inte av annan ersättning från arrendatorn och att ingendera parten genom lagen bör tvingas att göra oekonomiska investeringar. Vidare är det angeläget att vad varje arrendator presterar i t. ex. arrende, underhåll och husröteersättning så mycket som möjligt svarar mot de kostnader och den värdeminskning som belöper på just hans besittningstid.

Utredningen föreslår en regel om generell byggnadsskyldighet för jordägaren. Skyldigheten skall emellertid inte aktualiseras annat än i sådana fall där den med hänsyn till alla berörda intressen framstår som verkligen påkallad. Det skall således vara klart att ny- och ombyggnadsbehovet inte framkallats genom försummelse av arrendatorn. Vidare bör byggnadsskyldighet föreligga endast beträffande hus eller anläggningar som med tanke på framtiden kan bli till verklig nytta för jordbruket på fastigheten i nuvarande eller framtida omfattning. Projekt som med beaktande av jordbruket i orten framstår som inte lönsamma bör ej på detta sätt kunna realiseras. Byggnadsskyldigheten kan aktualiseras när som helst under arrendetiden.

Enligt utredningen är det sannolikt att en byggnadsskyldighet för jordägaren skall förmå parterna att inte i så stor utsträckning som nu lägga underhållsansvaret för gamla och kanske inte behövliga hus på arrendatorn. En regel om byggnadsskyldighet bör därför inte gälla i sådana fall där en viss byggnad eller hela arrendestället får nyttjas av arrendatorn utan skyldighet att återställa det i det skick som han mottog det.

För att regeln om byggnadsskyldighet skall få någon praktisk betydelse bör den gälla med tvingande verkan.

Bestämmelserna om byggnadsskyldigheten är inte begränsade till byggna-

der utan kan avse täckdikningar och andra ledningar och installationer som ej utgör del av en byggnad. Utredningen anför att det kan förekomma gränsfall som kan föranleda tveksamhet om en åtgärd är att hänföra till underhålls- eller byggnadsskyldighet. Beträffande arrendeställets hus synes det lämpligt att utgå från att arrendatorn, om han inte varit försumlig, ej skall behöva vidta sådana åtgärder som kräver byggnadslov. Byggnadslovsskyldigheten bör däremot inte vara någon minimigräns för vad som åvilar jordägaren. I fråga om byggnader anför utredningen att om själva stommen är skadad detta normalt inte räknas som underhåll. När det gäller täckdiken och andra anordningar för bortförande av vatten eller för bevattning övergår ansvaret på jordägaren, om anläggningen är så föråldrad och sliten att nyanläggning framstår som mera rationell än reparationer. Denna ordning bör gälla i fråga om vattenledningar, oavsett om ledningarna finns utomhus eller inomhus. Detsamma bör gälla elektriska ledningar och värmeledningssystemen.

Fullgörandet av byggnadsskyldigheten har i förslaget ordnats så att det i första hand åligger jordägaren att bygga. Dröjer jordägaren därmed oskäligt länge, får arrendatorn själv bygga. När arrendatorn byggt färdigt, inträder skyldighet för jordägaren att ersätta arrendatorn byggnadskostnaden som dock ej får överstiga en i förväg fastställd ram. Om byggnadsfrågan aktualiseras mitt under en ordinär fem- eller tioårsperiod, torde det utgående arrendet i allmänhet inte täcka ränta och avskrivningskostnad ens för den del av avskrivningstiden som belöper på den återstående arrendeperioden. Inte heller öppnar vare sig den gällande eller den föreslagna lagen någon möjlighet att tvinga arrendatorn att gå med på en höjning av arrendet för återstoden av arrendeperioden. Detta bör dock inte i och för sig utgöra något hinder mot att byggnadsskyldigheten görs beroende av att den är företagsekonomiskt försvarlig. Vid den företagsekonomiska bedömningen bör man beakta förhållandena under den tid som byggnaden eller anläggningen med tanke på gängse avskrivningstid kommer att göra tjänst. Bedömningen måste kunna anpassas både till de lokala förhållandena och till de förändringar som hela tiden sker beträffande jordbrukets ekonomi och teknik. Utredningen anser det nödvändigt att förutsättningarna för byggnadsskyldigheten i varje särskilt fall underkastas en förhandsprövning av en sakkunnig myndighet. Utredningen anser att lantbruksnämnderna är mest lämpade för denna uppgift.

Bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet gäller inte om byggnadsbehovet uppkommit till följd av arrendatorns eget vållande. Gör jordägaren under ärendets handläggning inför lantbruksnämnden gällande att arrendatorn själv, t. ex. genom försummat underhåll, föranlett nybyggnadsbehovet och bestrids detta av arrendatorn, måste nämnden hänvisa parterna att avgöra tvisten inför domstol.

Remissyttrandena. Utredningens ståndpunkt att vid en enhetlig reglering av alla arrendekategorier inte uppställa något principiellt krav att arrendestället vid tillträdet befinner sig i visst skick eller att arrendestället skall förbättras under arrendetiden har, liksom förslaget att underhållsskyldigheten i princip läggs på arrendatorn och byggnadsskyldigheten på jordägaren, tillstyrkts av nästan alla remissinstanser. Hit hör *Svea hovrätt, lantbruksstyrelsen, lantbrukshögskolan, stiftsnämnderna i Uppsala, Lund, Göteborg och Härnösand, arrendenämnden i Södermanlands län, Svenska sparbanksföreningen, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund*. Endast i enstaka remissyttranden har framförts kritiska synpunkter. Sålunda anser *Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening* att det, eftersom underhållskostnaderna i dagens jordbruk snabbt tenderar att öka och dessutom är svåra att i förväg beräkna, är helt felaktigt med en utökning av arrendatorernas underhållsskyldighet. För alla kategorier bör underhållsskyldigheten anpassas till vad som nu förekommer vid sociala arrenden.

Beträffande den närmare utformningen av reglerna om underhållsskyldigheten anför *arrendenämnden i Södermanlands län* att arrendatorn enligt förslaget äger själv bestämma när under arrendetiden en brist skall botas. Underlåtenhet i fråga om underhållsskyldigheten kan emellertid förorsaka allvarlig skada. Jordägaren bör därför ha möjlighet att under löpande arrendeperiod vidta åtgärder till egendomens skydd. Detta synes böra ske på det sättet att jordägaren berättigas att på arrendatorns bekostnad bota sådana brister som kan förorsaka allvarliga skador, om de inte omgående avhjälps.

Arrendenämnden i Malmöhus län är tveksam om det föreslagna systemet beträffande ersättning för om- och nybyggnad av anläggning för täckdikning kommer att innebära någon förbättring i förhållande till den nuvarande ordningen, som fungerat väl. *Föreningen Arrendatorer av ecklesiastika hemman i Skåne* anför att i de fall arrendatorn nödgats bota brister som åligger jordägaren att avhjälpa ersättningen kan visa sig vara avsevärt lägre än den verkliga kostnaden med tanke på den tid som förflyter innan arbetena blivit slutförda. Arrendatorn bör därför erhålla ersättning med verkliga kostnaden.

Några remissinstanser pekar på svårigheterna att upprätthålla en klar gränslinje mellan underhålls- och byggnadsskyldigheten. *RLF* finner den av utredningen redovisade principiella inställningen riktig men framhåller att gränsfallen bör överlämnas till rättstillämpningen. Frågan om gränsdragningen mellan underhålls- och byggnadsskyldighet har även uppmärksammats i *advokatsamfundets* yttrande. För att inte gränsdragningsspörsmålen skall uppkomma måste man enligt samfundets mening mera konsekvent än utredningen gjort hålla fast vid att endast sådana ny- eller ombyggnadsarbeten

som kräver stor kapitalinsats och inträffar med långa intervaller skall drabba jordägaren. Samfundet hävdar att endast sådana om- och tillbyggnader som normalt inträffar med 30 à 50 års intervaller bör belasta jordägaren. Samfundet anför vidare att det kan vara en svår bedömningsfråga att avgöra huruvida en byggnad eller täckdikning vid viss tidpunkt är uttjänt. En instans bör därför tillskapas där det med för parterna bindande verkan kan avgöras huruvida ny- eller ombyggnad skall utföras av jordägaren eller om arrendatorns underhållsskyldighet skall fortfara. Samfundet föreslår att det skall ankomma på synemännen att i samband med syn — eller vid särskild syn — uttala huruvida ansvaret för viss anläggnings iståndsättande övergått till jordägaren. Systemet bör utformas på ungefär samma sätt som för närvarande gäller vid sociala arrenden, beträffande vilka synemännen har att uttala sig om huruvida jordägaren avlämnat bostadshus i godtagbart skick och nödvändiga ekonomibyggnader »så beskaffade att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation». Även *lantbrukshögskolan* förordar att lagen kompletteras med bestämmelser om skyldighet för synemännen att ange till vilken part viss brist skall räknas. Detta är parterna till god hjälp vid avräkning och torde förhindra många tvister.

Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund anför att jordägarens byggnadsskyldighet enligt förslaget kan aktualiseras när som helst under arrendetiden. Enligt förbundets uppfattning bör jordägaren under löpande arrendeperiod över huvud taget inte kunna åläggas att bygga. Ett sådant åläggande skulle i avsevärd mån rubba förutsättningarna för avtalet och detta kan inte anses rimligt. *Advokatsamfundet* anför att varken den gällande eller den föreslagna lagen öppnar någon möjlighet att tvinga arrendatorn att gå med på en höjning av arrendet för återstoden av en arrendeperiod. Man får dock inte bortse från att jordägaren inte kommer att ingå nya arrendeavtal utan att i avtalet rycka in en bestämmelse att, om jordägaren skulle nödgas utföra ombyggnad, arrendatorn skall förränta denna kostnad efter viss procent. En dylik avtalsklausul är enligt nuvarande sociala arrenderegler tillåten och tillämpas i betydande utsträckning. Liknande synpunkter framförs av *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund,* som tillägger att det måste vara tillåtet att i avtalet inrymma en klausul att arrendeavgiften skall höjas med en rimlig, i avtalet fixerad procent av investering som jordägaren förklaras skyldig vidta. *Domänverket* anser att förslaget innehåller den bristen att bestämmelsen inte intagits om skyldighet för arrendatorn att vidkännas den förhöjning av arrendeavgiften som svarar mot investeringens nytta. Lagtexten måste kompletteras på så sätt att om markägaren tvingas till en investering som höjer arrendets värde markägaren genom höjning av arrendeavgiften gottgörs för investeringens företagsekonomiska nytta.

Vad utredningen anfört om att endast företagsekonomiskt motiverade ny- och ombyggnader skall kunna åläggas jordägaren understryks i remissyttrandena från *Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Svenska kommunförbundet, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund* samt *Sveriges Jordägareförbund.*

En fråga som tilldragit sig stor uppmärksamhet under remissbehandlingen är den förhandsprövning av förutsättningarna för byggnadsskyldigheten som utredningen föreslagit. Någon erinran har inte framställts mot att frågan om byggnadsskyldigheten underkastas prövning av offentligt organ. Den närmare utformningen av reglerna om förhandsprövning kritiseras dock i några remissyttranden. Sålunda anför *arrendenämnden i Södermanlands län* att förslaget innebär att det enligt förslaget vid prövningen av byggnadsskyldigheten skall beaktas inte bara om arrendatorn har behov av den nya byggnaden eller anläggningen utan även om kostnaden är försvarlig med hänsyn till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. Det är enligt nämndens mening ett avgörande fel att vid bedömningen av en sådan tvist ta hänsyn till förhållanden som faller utanför arrendeställets behov. Liknande synpunkter framförs av *Sveriges Jordägareförbund.* Frågan vilken myndighet som bör anförtros ifrågavarande prövning är föremål för delade meningar. Utredningens mening att lantbruksnämnden är mest lämpad för denna uppgift delas av *lantbruksstyrelsen, stiftsnämnden i Göteborg, länsstyrelserna i Stockholms och Södermanlands län* samt *kronoarrendatorsföreningen inom Västra domänområdet.* Sistnämnda förening förutsätter att lantbruksnämndens avgörande sker i plenum med hänsyn till dess ömtåliga art. I flera remissyttranden framhålls att ifrågavarande prövning innefattar rättsliga bedömanden och därför hellre bör anförtros arrendenämnden. Denna ståndpunkt har intagits av *Hushållningssällskapens förbund, RLF, Sveriges Lantbruksförbund* och *Upsala Universitets Arrendatorförening. Arrendenämnden i Södermanlands län* finner det med rättssäkerheten mest förenligt att överlämna avgörandet av dessa frågor till allmän domstol. De remissinstanser som förordat arrendenämnden som prövningsmyndighet har understrukit att lantbruksnämndens tekniska expertis kan utnyttjas genom att nämndens yttrande inhämtas.

Svea hovrätt anför att lantbruksnämnden inte utan stöd av lag eller förvaltningsföreskrift torde ha de av utredningen angivna befogenheterna att hänvisa parterna att avgöra tvist huruvida arrendatorn vållat brist inför domstol och utsätta frist för väckande av talan. Av reglerna i 13 kap. 2 § RB framgår för övrigt att en talan som går ut endast på att fastställa om någon vållat en skada inte får föras vid domstol. *Advokatsamfundet* har som tidigare nämnts föreslagit att frågan om ansvaret för en anläggnings iståndsättande övergått till jordägaren skall avgöras av synemännen i samband med syn. Samfundet anför att en sådan ordning skulle i förevarande

hänseende medföra den fördelen att lantbruksnämnden får pröva ekonomiska och inte rättsliga frågor. Det bör enligt samfundets mening ytterligare övervägas om det inte finns möjlighet att förlägga båda förfarandena till samma instans.

10. Fristående förbättringsarbeten

Gällande rätt. Arrendatorn svarar för att arrendestället inte försämras under arrendetiden. Däremot har han ingen allmän skyldighet att utföra förbättringsarbeten. Verkställer arrendatorn annan förbättring än sådan som hänför sig till tillträdesbrist, har han rätt till ersättning av jordägaren endast i vissa särskilt angivna fall.

Arrendatorn kan ha rätt till ersättning för jordförbättringar. Skilda regler gäller därvid med hänsyn till om förbättringen skett genom täckdikning eller genom nyodling, särskilda åtgärder för anordnande av varaktigt betesbruk eller annan jordförbättring (2: 17 NJL). För rätt till täckdikningsersättning fordras att dikningen utförts med rör av viss beskaffenhet och verkställts enligt plan som godkänts av jordägaren eller gjorts upp av statens lantbruksingenjör eller av konsulent hos lantbruksnämnd eller hushållningssällskap. Ersättningsbeloppet är begränsat till den kostnad som varit nödig för företaget med avdrag för värdeminskning under den tid arrendatorn utnyttjat anläggningen. Kostnaden för rören ersätts när arbetet utförts medan ersättningen för övriga kostnader utgår när fastigheten avträds. Sistnämnda ersättning skall reduceras med en tjugofemtedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av arrendeavgiften dragit nytta av täckdikningen. Beträffande annan jordförbättring fordras ingen förprövning. Ersättningen skall motsvara fastighetens värdeökning maximerad till nödig kostnad. För nyodling och betesförbättring är ersättningsrätten emellertid vidare begränsad till den genomsnittliga värdeökningen av två hektar. Ersättningen utgår vid avträdet.

Arrendators ersättningsrätt omfattar förutom jordförbättringar även varaktiga och nyttiga anläggningar. Olika regler gäller för cementerad gödselstad, elektrisk anläggning och annan nyttig anläggning. För materialkostnader vid anläggning av cementerad gödselstad gäller i huvudsak samma regler som för rörkostnad vid täckdikning. Särskild plan för arbetet behövs således. Rätt till ersättning för elektrisk anläggning föreligger endast för anläggning som är lämplig för fastigheten och avser annat ändamål än alstrande, omformande eller ackumulering av elektrisk kraft. Ersättningen skall motsvara värdeökningen, maximerad till nödig kostnad. Frågan om ersättning aktualiseras genom att arrendatorn vid avträdet hembjuder jordägaren anläggningen till inlösen (2: 18 andra stycket NJL). Beträffande annan nyttig anläggning, som ej får avse åbyggnad eller elektrisk anläggning, gäller för rätt till ersättning att anläggningen underkastas förhandspröv-

ning både av sådan ingenjör eller konsulent som har att pröva täckdikningsplan och av två synemän. Ersättningen skall motsvara fastighetens ökade värde, dock högst nödig kostnad. Beloppet utgår vid avträdet.

Bestämmelserna om rätt till ersättning för jordförbättring och nyttiga anläggningar är utom beträffande elinstallation tvingande vid sociala arrenden (2: 65 andra stycket NJL).

Utredningen. Rätten till ersättning för fristående förbättringar har varit av stor betydelse för att åstadkomma rationella brukningsförhållanden på arrendegårdarna. Emellertid framstår en modernisering av reglerna som angelägen. De nuvarande bestämmelserna är nämligen svåröverskådliga och präglas av bristande systematik. Från principiell synpunkt är det inte tillfredsställande att jordägaren skall behöva betala till en investering om vilken man inte säkert vet, huruvida jordägaren någonsin får tillfälle att ekonomiskt utnyttja den. Under arrendetiden kan arrendet vanligen inte höjas och när jordägaren återfår arrendestället är kanske anläggningarna förbrukade. Vidare beaktar reglerna inte tillräckligt förbättringsarbetenas lönsamhet. Enighet har förelegat om att jordbrukspolitiken bör inriktas på att begränsa den för jordbruk utnyttjade arealen, samtidigt som bestående enheter bör göras större och bärkraftigare. Detta program måste i särskilt hög grad sätta sin prägel på lagens bestämmelser om ersättning för förbättringar.

Reglerna om ersättning för fristående förbättringar bör inte ges en sådan konstruktion att de driver fram en ökad total jordbruksproduktion. Alla bestämmelser om ersättning för fristående förbättringar bör därför göras dispositiva.

Bland förbättringsarbetena intar täckdikningen på grund av tradition och praktisk betydelse en särställning. Den nuvarande ordningen för täckdikningsersättning bör därför i huvudsak bestå. Ny täckdikning bör föregås av en noggrann prövning av ett opartiskt sakkunnigt organ. Prövningen skall avse om planen för dikningsföretaget från teknisk synpunkt är riktig och om utförandet är försvarligt från företagsekonomisk synpunkt. Utredningen föreslår att ansvaret för täckdikningsplanen läggs på lantbruksnämnden. Det förutsätts att prövningsverksamheten skall kunna samordnas med nämndernas verksamhet för ställande av lånegaranti till täckdikningsföretag. Ersättningsfrågan skall avgöras samtidigt med att parternas övriga mellanhavanden i anledning av underhålls- och byggnadskyldigheten klaras upp vid den avräkning som kommer närmast efter det anläggningen färdigställts. Det torde med hänsyn till att täckdikning vanligen inte sker utan lånegaranti eller bidrag från det allmänna inte vara praktiskt att viss del av kostnaden erläggs av jordägaren omedelbart efter det att arbetet utförts.

Beträffande andra förbättringsarbeten än täckdikningar har utredningen övervägt att slopa bestämmelserna om ersättningsrätt, eftersom behovet av

sådana förbättringsarbeten nu är mindre påtagligt än tidigare. Utredningen anser dock att ersättningsrätt bör finnas för förbättringar som från företagsmässig synpunkt framstår som motiverade. Härmed avses åtgärder som uppenbart höjt arrendeställets värde som underlag för framtida jordbruksproduktion. Arbetena kommer i allmänhet att vara mindre omfattande och tekniskt mindre komplicerade. Som exempel på förbättringsarbeten anförs mindre stenröjningar av vägar och broar. Ersättningsrätten föreslås begränsad till förbättringar av själva jorden och de anläggningar som direkt sammanhänger med dess brukande. Däremot skall åtgärder som består i att arrendatorn uppfört byggnader falla utanför ersättningsrätten. Skälen för denna uppdelning anger utredningen vara att behovet av byggnader varierar inte bara mellan olika gårdar utan också mellan olika brukare på samma gård och att en ersättningsrätt som omfattar arrendatorns hus kan stimulera till ett byggande som binder kapital och låser indelningen i brukningsenheter på ett inte ändamålsenligt sätt. Frågan huruvida en förbättring gjorts och i vad mån den motsvarar lagens krav på ersättningsrätt bör enligt utredningen avgöras av synemännen vid avräkningssynen. Däremot uppställs inget krav på förhandsprövning. Eftersom arrendatorn först vid den framtida avräkningen får vetskap om huruvida ersättningsrätt föreligger och då inte får ersättning med mer än det kvarvarande värdet maximerat till nödig kostnad är det inte sannolikt att arrendatorn kommer att göra andra förbättringsarbeten än sådana som lantbrukare i allmänhet brukar företa. För sådana arbeten skulle det vara opraktiskt att föreskriva obligatorisk förprövning. Synemännen bör vid sin bedömning tillämpa samma normer som gäller vid prövning av fråga om jordägarens nybyggnadsskyldighet och godkännande av plan för ny täckdikning.

Remissyttrandena. De av utredningen föreslagna bestämmelserna om arrendators rätt till ersättning för fristående förbättringsarbeten har i allmänhet inte föranlett några erinringar i remissyttrandena. *Lantbruksstyrelsen* anmärker att rätt till ersättning enligt de föreslagna reglerna inte föreligger beträffande ombyggnad av ekonomihus, utförande av torkanläggningar av olika slag, utgödslingsanordningar samt vattenvårdsåtgärder. Om arrendatorn bekostat dylika åtgärder anvisar lagförslaget som enda utväg för honom att erhålla ersättning av jordägaren att till denne hembjuda vad som blivit utfört. Styrelsen som övervägt frågan om kostnadsansvarets fördelning efter andra grunder än vad utredningen föreslagit kan inte förorda någon annan lösning av ersättningsfrågan än förslagets. Styrelsen erinrar om att hinder ej möter för arrendeparterna att fritt avtala om förbättringar av byggnaderna på arrendebruket och att även överenskomma om grunderna för jordägaren åvilande ersättning. *Lantbrukshögskolan* anför att arrendatorns rätt till ersättning bör vara förbunden med villkor att den uppgjorda planen företagsekonomiskt bedömts utifrån hela företagets ekonomiska si-

tuation. *Upsala Universitets Arrendatorförening finner* det anmärkningsvärt att utredningens förslag innebär att arrendatorn vid täckdikning skall ansvara för såväl rör som arbetskostnader till arrendeperiodens utgång. Detta kommer att innebära så stora kostnader på en gång för arrendatorn att hans intresse för täckdikning i mycket stor omfattning kommer att minska.

11. Avräkning och syn

Gällande rätt. Bestämmelserna om underhållsskyldighet och rätt till ersättning för vissa förbättringar föranleder en ekonomisk uppgörelse mellan jordägaren och arrendatorn när fastigheten avträds (2: 10 första stycket, 2: 16—17 NJL). Denna avräkning skall grundas på en jämförelse mellan fastighetens skick vid tillträdet och vid avträdet. I första hand ankommer det på parterna själva att träffa överenskommelse om skicket. Saknas sådant avtal, kan bevisning om fastighetens skick ordnas genom syn (2: 10 andra stycket NJL).

I vissa fall kan särskild syn hållas under arrendetiden. Detta kan ske om jordägaren åsidosätter vissa skyldigheter beträffande fastigheten (2: 14, 15 och 60 NJL) eller part önskar bevis om visst utfört arbete (2: 59 fjärde stycket NJL).

Syn skall förrättas av minst två personer som antingen är eller varit nämndemän, ägodelningsnämndemän eller godemän vid lantmäteriförrättningar. Vid syn skall undersökas allt som hör till fastigheten. För varje brist skall uppskattning ske av det belopp som behövs för bristens avhjälpande. Klandras inte syn, gäller den som fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet. Syn som inte klandras får inte motbevisas. Förbehåll, som beträffande sättet och tiden för synens förrättande eller beträffande fullföljd av talan mot synen avviker från lagens bestämmelser, är utan verkan.

Utredningen. Tveksamhet föreligger angående innebörden av avräkningsreglerna, om — efter tillträdessynen och det första avtalet — nytt avtal har kommit till under besittningstiden. Å ena sidan kan hävdas att lagen kräver syn endast vid tillträde och avträde och att syn i samband med avtalsförnyelse därför är överflödig. Å andra sidan kan sägas att alla krav på grund av det första avtalet i enlighet med 2: 41 NJL preskriberas inom två år efter det första avtalets upphörande. Om syn vid det nya avtalets tillkomst ej hålls, saknas också underlag för en avräkning. När lagen talar om avträde kan därför rimligtvis ej anses avträde från ett annat arrendeavtal än det till vilket tillträdet hänför sig. Utredningen finner det angeläget att söka undanröja den oklarhet som sålunda finns i gällande rätt.

Om arrendatorn sitter kvar men gör det på grund av nytt avtal, bör en äldre tillträdessyn inte utan särskild överenskommelse få gälla som tillträ-

dessyn för den nya arrendeperioden. Avtalsvillkoren för den nya perioden är f. ö. ofta sådana att den tidigare hållna tillträdessynen inte är tillämplig på det nya avtalet. Avräkning bör i konsekvens härmed göras varje gång som giltighetstiden för ett arrendeavtal löper ut. Försummar parterna att i samband med tillkomsten av ett nytt avtal företa syn och avräkning kommer alltså alla fordringar på grund av det äldre avtalet att i enlighet med 2: 41 NJL preskriberas två år efter det äldre avtalets upphörande.

Utredningen föreslår sålunda att avräkning mellan parterna skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla. Med avtalets upphörande jämställs att arrendeavtalet förlängs på ändrade villkor. Förblir villkoren för upplåtelsen oförändrade under hela besittningstiden finner utredningen det däremot inte nödvändigt att ge ena parten möjlighet att framtvinga avräkning under löpande avtalstid.

Synen föreslås i huvudsak behålla sin nuvarande ställning. Parterna skall således ha möjlighet att komma överens om att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt än genom syn.

Förflyter lång tid mellan synerna, blir den jämförelse som skall ske vid avräkningen ofta inte rättvisande. Till detta medverkar penningvärdeförsämringen, den snabba prisstegringen på vissa för jordbruket viktigare varor och tjänster samt den höjda bostadsstandarden. Olägenheterna härav kan i viss utsträckning minskas genom att arrendatorn omedelbart efter tillträdet avhjälper alla brister eller genom indexreglering av husrötebelopp. Möjlighet härtill finns även enligt förslaget. Till en del försvinner även dessa olägenheter, om syn och avräkning sker varje gång ett avtal löper ut. Dessa bestämmelser kan emellertid sättas ur kraft genom avtal. Det är givet att en tillträdessyn för varje år som går i viss mån förlorar i värde som avräkningsunderlag. Erfareheten visar dock att en syn i allmänhet är användbar för sitt ändamål i åtminstone tio år. Är synen äldre framstår den däremot ofta som föråldrad. Från båda parters synpunkt är det därför angeläget att man får fram en ordning som innebär att syn på permanenta arrenden hålls åtminstone vart tionde år. Detta kan ske genom bestämmelse om att syn som är äldre än nio år inte skall få läggas till grund för ett avtal om arrendeställets skick. En sådan regel medför att på arrenden där tio år är den vanligaste arrendetiden syn kommer att hållas i samband med varje arrendeförnyelse och att i de fall där femårsperioden är vanligast syn kommer att hållas senast vid utgången av varannan period. Förbudet mot att hänvisa till syn som är äldre än tio år kräver för att få erforderlig effekt att lagens preskriptionsregel kompletteras på det sättet att även i preskriptionshänseende avtalets upphörande jämställs med förlängning på ändrade villkor.

Mot förslaget kan invändas att ingenting hindrar att parterna, om de inte får lägga en äldre syn till grund för avräkningen, i stället överenskommer att den gamla synens bristsumma skall anses motsvara fastighetens brister vid tiden för överenskommelsens ingående. Detta är riktigt, men då det inte

gärna kan ifrågasättas att i mera avsevärd mån begränsa avtalsfriheten när det gäller att bestämma bristbelopp eller göra avräkning, bör man inte heller göra det i en situation som den antydda. Det är f. ö. antagligt att parterna mera grundligt överväger ett avtal som innefattar en fixerad bristsumma än enbart ett godtagande av en, låt vara gammal, tillträdessyn. I utredningens förslag saknas motsvarighet till nu gällande regler om syn under arrendetiden s. k. särskild syn. I vissa fall ersätts sådan syn av tillträdessyn eller prövning av annat organ. I övrigt torde behovet av särskild syn minskas genom vad som föreslagits om regelbundet återkommande syner och avräkningar. Inträffar sådant fall då man hittills hållit särskild syn, hänvisas parterna att i första hand träffa överenskommelse. Om sådan inte kan åstadkommas, kan saken hänskjutas till skiljemän.

Utredningen behandlar ingående frågan om synemännens kompetens och utbildning. För att få till stånd goda syner är det av vikt att de personer som skall verkställa förrättningarna är kvalificerade för uppgiften. Under de senaste åren har kretsen av personer med erforderlig sakkunskap begränsats mycket starkt. Det är därför ofta svårt för de verksamma synemännen att hinna med förrättningarna. Vidare har kvaliteten på synerna inte varit tillfredsställande. Utredningen föreslår vissa åtgärder för att uppnå en förbättring. Rekryteringsunderlaget bör inte vara begränsat till vissa grupper av personer utan som syneman bör kunna komma i fråga envar som har kännedom om jordbruk och arrendeförhållanden och tillika gjort sig känd för gott omdöme och objektivitet. Emellertid bör den som önskar tjänstgöra som syneman underkastas prövning av särskild myndighet. Som lämplig myndighet att meddela auktorisation föreslås länsstyrelsen. Staten bör ta på sig ansvaret för utbildningen av synemän.

Remissyttrandena. De av utredningen föreslagna avräkningsreglerna har under remissbehandlingen i allmänhet lämnats utan erinran. I några remissyttranden framförs dock vissa kritiska synpunkter. Sålunda ifrågasätter *arrendenämnden i Södermanlands län* om det föreslagna förfarandet med avräkning vid förlängning på ändrade villkor är lämpligt ur praktiska och avtalsrättsliga synpunkter. Med hänsyn till penningvärdets instabilitet torde arrendesummorna komma att i stor utsträckning undergå förändringar i samband med nya arrendeperioder, varför avräkningar kan antagas komma att bli mycket vanliga. Det torde kunna ifrågasättas om parterna är villiga att underkasta sig de icke obetydliga kostnader som är förenade med avräkningssyn. Med hänsyn till den nuvarande tillgången på synemän torde det även bli svårt att få mellansyn till stånd i nämnvärd utsträckning. Parterna torde därför komma att söka avhålla sig från att i och för avräkning hålla mellansyner. Avräkning kommer därför i allmänhet att grundas på överenskommelse och sådan kan träffas oberoende av lagstiftning. Det föreslagna avräkningsförfarandet bör därför utgå ur lagtexten. Nämnden motsätter sig

även föreskriften att en tioårig eller äldre syn inte får läggas till grund för avräkning. Även en sådan syn utgör bevis om arrendeställets skick och om överenskommelse kan grundas på en sådan syn föreligger inte något sakligt skäl att förvägra detta. *Länsstyrelsen i Södermanlands län* förutsätter att avräkning vid förlängning på ändrade villkor skall ske endast om ändringen av villkoren är av verklig betydelse för arrendeförhållandet och föreslår att bestämmelsen utformas i enlighet härmed. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* tillstyrker förslaget men finner det följdriktigast att rekommendera syn och avräkning vid förlängning oavsett om villkoren ändras. Behovet av tätare avräkningar är inte avhängigt av villkorsändring utan uppkommer till följd av penningvärdets förändring. *Lantbrukshögskolan* ifrågasätter om inte syn och avräkning bör ske med kortare intervaller än vad förslaget innebär.

Advokatsamfundet ifrågasätter om inte avtalsfrihet borde råda i fråga om avräkning och syn men har stannat för att tillstyrka utredningens förslag i detta hänseende, därvid samfundet särskilt fäster avseende vid att det någon gång sannolikt förekommit rättsförluster genom att arrendatorer alltför lättsinnigt ingått avtal angående arrendeställets tillträdesskick. Det är troligt att utredningens förslag kan styra utvecklingen i en sundare riktning. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser att förslaget är välbetänkt i fråga om avräkning och syn men finner det föga konsekvent att parterna lämnas frihet att genom avtal överenskomma om bristsumman och därigenom kringgå bestämmelserna samtidigt som man förbjuder dem att komma överens om att en mer än nio år gammal syn skall läggas till grund för avräkningen.

Behovet av åtgärder som syftar till att öka tillgången på kvalificerade synemän har allmänt vitsordats under remissbehandlingen. Utredningens uppfattning att även andra än nämndemän och därmed jämställda bör kunna utses till synemän delas av många remissinstanser, däribland *länsstyrelsen i Södermanlands län, föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* samt *Upsala Universitets Arrendatorförening.* Utredningens förslag att syneman skall godkännas av länsstyrelsen tillstyrks av *statskontoret, lantbrukshögskolan, länsstyrelserna i Södermanlands, Östergötlands och Västerbottens län, arrendenämnden i Södermanlands län, advokatsamfundet, Upsala Universitets Arrendatorförening. Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* anser dock att fastighetsdomstol är lämpligare än länsstyrelse som auktorisationsmyndighet.

I många remissyttranden understryks behovet av effektiv utbildning av synemännen. *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* framhåller angelägenheten av att kurser och andra utbildningsmöjligheter anordnas för de auktoriserade synemännen. *RLF* anser det synnerligen angeläget och ofrånkomligt att staten tar på sig ansvaret och huvuddelen av kost-

naderna för synemännens utbildning. *Advokatsamfundet* anför att onödiga arrendetvister i flera fall uppstått genom att synemännen varit okunniga om arrendelagens regler, inte skilt mellan avräkning och syn eller inte varit opartiska. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* framhåller att synemännen ofta felbedömer sin kompetens och många gånger söker förmå parterna till uppgörelse, som till följd av synemännens auktoritet i själva verket blir mer eller mindre påtvingad.

12. Formerna för prövning av tvister och dispensärenden

Gällande rätt. Arrendetvist faller i regel under allmän domstols kompetens. Tvist angående arrendators skyldighet att avflytta kan i vissa fall prövas även av överexekutor. För vissa frågor anvisar arrendelagen emellertid ett särskilt prövningsförfarande. Tvist om lösningsskyldighet, lösenbelopp eller ersättning för egendom som arrendatorn överlåtit till jordägaren avgörs i några fall genom skiljemannaförfarande. Den som inte är nöjd med vad skiljemännen bestämt kan begära att domstol skall pröva tvistefrågan (2: 18 NJL). Vid sociala arrenden gäller att tvist om villkoren för arrende som förnyas genom optionsrätt avgörs av skiljemän (2: 54 NJL). Däremot prövas tvist om optionsrättens bestånd av allmän domstol (2: 53 NJL). Arrendenämnd skall vara skiljenämnd vid tvist om villkoren, om parterna inte träffat särskilt skiljeavtal. Skiljeförfarandet följer bestämmelserna i lagen om skiljemän med bl. a. den avvikelsen att arrendatorn i regel inte får åläggas att betala mer än halva ersättningen till skiljemännen (2: 55 NJL). Arrendenämnden har i fråga om sociala arrenden vidare till uppgift att granska arrendekontrakt (2: 66 NJL), att medge jordägare undantag från förbud att sälja eller arrendera ut sin fastighet (2: 67 NJL) samt att meddela dispens från de tvingande sociala bestämmelserna. Mot arrendenämnds beslut i dispensfråga kan talan fullföljas hos länsstyrelsen. Mot länsstyrelsens beslut kan talan föras hos Kungl. Maj:t (2: 68 NJL). Besvären prövas av regeringsrätten.

Arrendenämnd skall finnas för varje hushållningssällskaps verksamhetsområde. Nämnden utgörs av ordförande och två andra ledamöter. Ordföranden utses av Kungl. Maj:t. De båda andra ledamöterna av vilka en skall äga jordbruksfastighet och en vara arrendator av sådan fastighet utses av länsstyrelsen. Mandattiden för ledamot är tre år. För varje ledamot finns en suppleant. Har vid omröstning var ledamot sin mening, gäller ordförandens. För ledamot gäller domarjäv (2: 49 a NJL).

Utredningen. Utredningen föreslår ingen ändring i den grundläggande regeln att arrendetvist skall handläggas av allmän domstol.

Förfarandet i fråga om tvister angående lösningsskyldighet, lösenbelopp

eller ersättning för viss egendom med prövning av skiljemän och rätt för missnöjd part att vända sig till domstol är enligt utredningens mening numera knappast ändamålsenligt och föreslås ersatt med direkt domstolsprövning.

Med hänsyn till att utredningen föreslår gemensamma frister för brytande av optionsrätt och ändring av villkoren för nytt avtal uppkommer fråga, om det hittillsvarande systemet med skilda prövningsorgan i optionstvister bör bibehållas. Skäl kan anföras för att ha en enhetlig ordning och väl då närmast civil rättegång för båda dessa typer av mål. Detta är också den väg som valts i 1968 års lagstiftning om bostadsarrende. Enligt hyreslagen skall hyresnämnd pröva frågor om såväl hyresgästs optionsrätt som ändring av hyresvillkor (3: 70 NJL). Det finns emellertid skäl som talar för att vid jordbruksarrende bibehålla den gällande ordningen.

Tvisterna om villkorsändring är betydligt vanligare än tvisterna om optionsrättens bestånd och är i högre grad lämpade för en mera fri prövning. Någon kritik mot arrendenämndernas handläggning av dessa frågor har inte kommit till utredningens kännedom. Nämnderna har en betydande erfarenhet och överblick över arrendeförhållandena inom sina distrikt. Utredningen anser därför lämpligt att tvisterna om villkorsändring även i framtiden i största möjliga utsträckning handläggs av arrendenämnderna. Det förhållandet att nya grupper av arrenden kan komma att få sina villkor bestämda på detta sätt skulle möjligen kunna påkalla införandet av en central överprövning av nämndernas avgöranden. Utredningen avstår från att föreslå en sådan nyhet eftersom en överpröving kommer att vara förenad med en tidsutdräkt som skulle vara besvärande för parterna.

Tvisterna om optionsrättens bestånd innefattar ofta prövning av frågor av rättslig art. För målets utredning behövs inte sällan sådan bevisning som måste tas upp vid domstol. Dessa mål bör därför också i framtiden handläggas av allmän domstol. Utredningen avråder av såväl principiella som praktiska skäl från att för detta syfte förvandla arrendenämnderna till domstolar.

Utredningen behandlar därefter det fallet att tvist om optionsrättens bestånd och om villkorsändring aktualiseras samtidigt. Jordägaren kan önska bryta optionsrätten samtidigt som arrendatorn påkallar ändring av villkoren för nästa arrendeperiod. Vidare kan jordägaren önska bryta optionsrätten men i andra hand fordra höjning av arrendeavgiften. Utredningen anser att praktiska skäl talar för att prövningen av de båda frågorna sker i samma mål. Rör ett optionsmål både optionsrättens bestånd och villkoren i nytt avtal bör målet handläggas av domstol och detta oberoende av ordningen mellan yrkandena. Arrendenämnden blir härigenom behörig att besluta endast i de fall klandret är begränsat till villkorsändring. En sådan regel torde inte behöva vålla nämnvärda svårigheter vid tillämpningen. Inträffar det fallet att klander samtidigt väcks vid domstol för optionsrättens bestånd och

villkorsändring samt vid arrendenämnden för villkorsändring, torde man kunna utgå från att myndigheterna genom parterna eller på annat sätt får vetskap om detta. Arrendenämnden bör då överlämna sitt mål till domstolen. Är situationen den att arrendatorn väckt klander vid domstol enbart beträffande optionsrättens bestånd samtidigt som jordägaren väckt klander vid arrendenämnden för villkorsändring, bör arrendenämnden ha frihet att allt efter omständigheterna välja mellan att bestämma nya villkor oberoende av utgången av rättegången eller vänta med sitt avgörande till dess rättegången avslutats.

Beträffande skiljedomskostnaderna anser utredningen att det inte bör åligga parterna att utge ersättning till arrendenämnden eller dess ledamöter. Dessa kostnader bör i stället betalas av statsverket. Arrendenämnden arbetar i övrigt gratis och det är därför rimligt att den gör det även i dessa fall. En sådan regel kan möjligen medföra en ökning av antalet tvister men den risk part löper att få betala sina egna och motpartens kostnader torde vara en tillräcklig spärr mot missbruk.

I fråga om arrendenämndens prövning av dispensfrågor gäller att denna prövning liksom nämndens verksamhet i övrigt enligt arrendelagen är begränsad till de sociala arrendena. Utredningen föreslår att möjlighet till dispens skall föreligga inte endast beträffande de särskilda reglerna om gårdsarrende utan även i fråga om de föreslagna tvingande bestämmelserna om automatisk förlängning, förbud att återta jorden före arrendetidens utgång, tid för hållande av syn samt tillträdesskick beträffande bostad på arrendestället. Med hänsyn till att arrendenämnden genom den legala optionsrättens utvidgning kommer att få en mera central ställning finner utredningen det följdriktigt att nämnderna utnyttjas för alla slag av dispensärenden.

Förutom prövning av villkorstvister och dispensfrågor föreslås arrendenämnden få till uppgift att vid gårdsarrende medge försäljning eller utarrendering av fastighet.

Utredningen föreslår att arrendenämnds verksamhetsområde knyts till län i stället för som nu till hushållningssällskaps område. Särskilda kompetenskrav uppställs nu endast för nämndens bisittare. Till ordförande har hittills alltid utsetts lagfaren domare. Utredningen anser det vara lämpligt att nu legalisera denna praxis genom att föreskriva att ordföranden skall vara eller ha varit ordinarie domare.

Enligt gällande lag skall den ene bisittaren vara ägare av jordbruksfastighet. Tanken har enligt utredningen uppenbarligen varit att en av ledamöterna skall vara jordägare med erfarenhet av arrendeförhållanden och särskilt då från den sociala arrendelagstiftningens område. I Norrland och angränsande delar av landet ägs de sociala arrendeställena i regel av bolag, varför det där ibland inte varit möjligt att finna personer som haft arrendegårdar på egen mark. Med förslaget utvidgas tillämpningsområdet för arrendenämndernas verksamhet väsentligt. Utredningen finner det därför

lämpligt att även den som på annat sätt än som jordägare förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden skall kunna utses till ledamot eller ersättare i arrendenämnd. Härmed avses särskilt personer som i enskild eller allmän tjänst haft att förvalta utarrenderade jordbruksfastigheter.

I fråga om besvär över arrendenämnds beslut föreslår utredningen att samtliga beslut av nämnden skall få överklagas till länsstyrelsen. Undantag härifrån föreslås dock för beslut varigenom nämnden fastställt villkor för förlängt arrende. Sådant beslut får överklagas endast i den ordning som gäller för klander av skiljedom.

Remissyttrandena. Utredningens förslag att tvister om förlängning av arrendetiden skall prövas av domstol medan tvist om villkorsändring i största möjliga utsträckning skall prövas av arrendenämnd har kritiserats i åtskilliga remissyttranden. I detta sammanhang har även frågan om rätt att fullfölja talan mot arrendenämnds beslut berörts.

Svea hovrätt anför att man bör undvika det av utredningen föreslagna systemet med en i viss utsträckning parallell kompetens för domstol och arrendenämnd. Enligt hovrättens mening bör det inte väcka betänkligheter att hänskjuta prövningen av all klandertalan, oavsett om den gäller brytande av optionsrätt, ändring av villkor eller bådadera i första hand till arrendenämnd. Part som inte godtar arrendenämnds beslut i fråga om optionsrätt synes böra ha möjlighet att klandra detta genom att väcka talan mot andra parten vid domstol (jfr 3: 71 NJL). *Lantbruksstyrelsen* förordar att tvister om optionsrätt ävensom tvister om optionsrätt jämte villkorsändring prövas av arrendenämnd i första instans. Talan mot arrendenämnds beslut i dessa frågor synes böra föras vid hovrätt. *Länsstyrelsen i Kristianstads län* anser att arrendenämnderna även bör betros med att handlägga frågor om optionsrätt. Det bör vidare tas under övervägande om det inte bör finnas möjlighet att från arrendenämnd fullfölja talan till domstol, om avgörandet gäller antingen endast optionsrätt eller optionsrätt jämte villkorsändring. Arrendenämnden kommer då att i sådana ärenden fungera som ett slags förlikningsinstans i likhet med den nya hyresnämndsorganisationen. Liknande synpunkter framförs av *arrendenämnden i Malmöhus län*, som emellertid, även om det kan ifrågasättas om inte en begränsad klagorätt borde införas beträffande arrendenämnds avgörande, likväl anser att den gällande ordningen inrymmer så väsentliga fördelar att den är att föredra.

Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening anför att det bör klart utsägas att beslut av arrendenämnd, vad det gäller villkoren för förlängt arrende, ej får överklagas. *Sveriges Jordägareförbund* däremot föreslår att man efter mönster från hyreslagen ger missnöjd part rätt att hos underrätt föra talan mot arrendenämndens beslut och att underrättens beslut inte skall få överklagas.

Utredningens förslag att kostnaderna för arrendenämnd skall betalas av

statsmedel föranleder invändningar endast från *statskontoret* som förklarar sig inte kunna biträda förslaget i denna del. *Arrendenämnden i Malmöhus län* anför att den nuvarande ordningen med visst fog kan kritiseras men anser att det bör övervägas att uttaga en mindre avgift av parterna för att undvika att nämnden besväras i onödan.

Den föreslagna ordningen i fråga om arrendenämndernas sammansättning och organisation har i allmänhet inte mött några erinringar under remissbehandlingen. Sålunda finner *arrendenämnden i Malmöhus län* det välbetänkt att även den som på annat sätt än som jordägare förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden skall kunna utses till ledamot eller ersättare i arrendenämnd. Enligt nämndens mening är det emellertid motiverat att genomföra motsvarande utvidgning av kompetenskraven beträffande den som i arrendenämnd utsetts som representant från arrendatorssidan.

I många remissyttranden framhålls att utredningens förslag medför en avsevärd ökning av arrendenämndernas verksamhet och att nämndernas organisation behöver förbättras. Sålunda framhåller *lantbruksstyrelsen* att arrendenämnd inte har eget kansli eller tjänstebrevsrätt. Det föreligger för arrendenämndernas vidkommande ett ökat kontaktbehov med arrendebruket och dess villkor i takt med den pågående strukturomvandlingen. Mot bakgrunden av dessa förhållanden finner styrelsen det motiverat med en översyn av arrendenämndernas organisation. Härvid torde såväl frågan om arrendenämndernas kanslimässiga anknytning till lantbruksnämnderna som spörsmålet om kontaktfunktioner mellan de båda nämnderna förtjäna att övervägas. Liknande synpunkter framförs av *länsstyrelsen i Stockholms län*. Även *arrendenämnden i Malmöhus län* anser det nödvändigt att inrätta fasta kanslier för arrendenämnderna. Möjligen kan det vara lämpligt att anknyta dessa till fastighetsdomstols kansli.

13. Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen

Inledning. En avsevärd del av landets jordbruksfastigheter ägs av staten, kyrkan, kommunerna och andra offentligrättsliga subjekt. Jordbruket på dessa egendomar är i regel utarrenderat. De publika arrendegårdarna utgörs till övervägande delen av s. k. permanenta arrenden. I inte ringa utsträckning upplåts publik jord utan byggnader eller med ett ofullständigt byggnadsbestånd som sidoarrende. Utmärkande för den publika jorden är att brukningsenheterna i regel inte bildar sammanhängande komplex utan är spridda över hela landet. Detta försvårar storleksrationalisering genom sammanslagning av arrendegårdar. Huvuddelen av det publika arrendebeståndet utmärks av stor stabilitet i fråga om ägande- och nyttjanderättsförhållandena. Bebyggelsen på de publika arrendegårdarna är ofta jämförelsevis tidsenlig och väl underhållen.

För de publika arrendena har sedan gammalt gällt särskilda författningar. Ingen sådan författning ersätter emellertid helt arrendelagen, utan denna är tillämplig jämsides med specialförfattningarna. För vissa publika arrenden saknas helt särskild reglering. Den publika lagstiftningen omfattades inte direkt av arrendereformerna under 1900-talet men genom särskilda författningar har de publika bestämmelserna i viss utsträckning anpassats till arrendelagen och de olika ändringarna i denna.

Den kronojord som i första hand är avsedd att upplåtas på arrende är de s. k. jordbruksdomänerna. Domänerna och de s. k. skogsjordbruken står under domänverkets förvaltning. Staten är vidare genom lantbruksnämnderna ägare till jord som köpts för att åstadkomma större och rationellare brukningsenheter. Innan sådan jord åter säljs, bör den om möjligt arrenderas ut. Staten äger dessutom ett antal andra arrendeställen som lyder under domänverket eller andra myndigheter. För samtliga kronoarrenden gäller arrendelagen. För flertalet av de permanenta arrendena har lagen kompletterats genom särskilda författningar. Den betydelsefullaste av dessa är förordningen (1934: 320) angående grunder för förvaltningen av viss kronoegendom (kronoarrendesförordningen). Författningen innehåller bestämmelser om utarrendering av de jordbruksegendomar som står under domänverkets förvaltning.

Uppsala och Lunds universitet innehar ett antal arrendegårdar. För dessa gäller stadgan (1945: 751) angående utarrendering av universitetsjord. Denna stadga liknar till sin allmänna uppbyggnad kronoarrendesförordningen.

Bland de publika jordägarna intar svenska kyrkan en dominerande ställning. Den största gruppen inom den kyrkliga jorden utgörs av prästlöneboställena. Upplåtelse av boställe på arrende regleras förutom av arrendelagen av ecklesiastika boställsordningen (1932: 400). För kyrklig jord som är att hänföra till allmänna kyrkohemman, klockarhemman, biskopshemman eller stifts prästlönefondshemman gäller förutom arrendelagen stadgan (1945: 588) angående stiftsnämnds förvaltning av ecklesiastik jord (ecklesiastik arrendestadga). För större delen av de fastigheter som är anslagna till domkyrkor samt för fastigheter anslagna lokalkyrkor i Skåne, Halland och Blekinge gäller ecklesiastika arrendestadgans byggnads- och underhållsbestämmelser enligt cirkuläret (1949: 206) angående provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge.

Kommunerna äger åtskilliga arrendegårdar samt ett stort antal jordar utan hus vilka är upplåtna som sidoarrende. För vissa av kommunernas utarrenderingar gäller utöver den allmänna arrendelagen kommunala arrendelagen.

Utöver de nu nämnda publika jordägarna finns åtskilliga stiftelser, inrättningar och institutioner som har en mer eller mindre stark offentligrättslig anknytning. För dessa gäller arrendelagens bestämmelser.

Utredningen. De nuvarande publika arrendeförfattningarna är svåröverskådliga, svårtolkade och oklara. I flera fall står specialförfattningarna inte i överensstämmelse med arrendelagens allmänna grunder och ibland leder författningarna till materiellt otillfredsställande resultat. I inte så få fall är specialförfattningarnas bestämmelser föråldrade och går in på detaljer som onödigt binder förvaltningsmyndigheten. Det skäl som tidigare kan ha funnits att av hänsyn till det allmännas beroende av inkomsterna från den publika jorden för dennas utarrendering ha särskilda civilrättsliga regler föreligger inte längre. Samtidigt har den uppfattningen vuxit sig allt starkare att staten och andra samhällsorgan i sina civilrättsliga förhållanden till medborgarna bör följa samma regler som annars gäller inom privaträtten.

Utredningen avvisar tanken på att helt avskaffa den publika lagstiftningen och låta arrendeförhållandena regleras enbart av arrendelagen och kontrakten. Erfarenheten visar att arrendekontrakten i stor utsträckning utformas enligt standardiserade och av jordägarna uppsatta formulär. Detta gäller också om de publika arrendena. Oavsett hur man förfar med specialförfattningarna kommer detta bruk sannolikt att fortfara. Upphävs specialförfattningarna är det sannolikt att en stor del av deras innehåll kommer att överflyttas till kontrakten. Från synpunkten av reda och enhetlighet i tillämpningen får det anses vara bättre att åtminstone huvudpunkterna i rättsförhållandet, i den mån det inte regleras av lag, är bestämda genom en i författningssamlingen intagen instruktion än enbart i kontraktsformulär. Genom att bibehålla systemet med specialförfattningar finns större möjligheter till insyn och kontroll från allmänhetens sida. Det är således inte i första hand själva systemet med specialförfattningar som sådant som man har anledning att kritisera utan i stället att dessa författningar företer en ofullständig eller bristfällig anknytning till arrendelagen.

En anpassning av den publika lagstiftningen till arrendelagen låter sig enligt utredningen naturligt uppdelas i två skilda avsnitt. Denna uppdelning sammanhänger med tillämpningsområdet för tvingande bestämmelser i den framtida arrendelagen. Utredningen föreslår att den hittillsvarande sociala arrendelagstiftningen utbyts mot regler som gäller endast arrendegårdar. Å andra sidan gäller bestämmelserna för alla sådana gårdar oberoende av vem som äger jorden. Optionsrätten så som den nu gäller vid socialt arrende bör i sina huvuddrag bestå och gälla för alla arrendatorer av egentliga arrendegårdar. Däremot bör en liberalisering i förhållande till vad som nu gäller vid sociala arrenden ske av jordägarens ansvar för arrendeställets hus. Vad som sålunda och i övrigt kommer i stället för den hittillsvarande sociala delen av arrendelagen bör också vara av tvingande verkan men med möjlighet till dispens i stort sett enligt vad som nu gäller. Vad utredningen finner mest värdefullt i de publika författningarna, t. ex. optionsrätten, jordägarens ansvar för nybyggnad, möjligheten till indexreglering av legan och

därmed längre arrendetider, byggnadsskyldighetens samband med en framtidsplanering, överförs till lagen. Medan optionsrätten begränsas till gårdsarrendena, kommer övriga här nämnda inslag att få giltighet för alla slag av jordbruksarrende. På grund härav och då dels de föreslagna reglerna får en betydligt mera generell tillämpning än den hittillsvarande sociala arrendelagstiftningen, dels det ända sedan den nuvarande arrendelagens tillkomst varit en principiell utgångspunkt att de tvingande reglerna skall gälla också gentemot de publika jordägarna, anser utredningen det lämpligt att de nya bestämmelserna om gårdsarrende, liksom över huvud taget tvingande bestämmelser, får gälla inom det publika området i samma utsträckning som i fråga om enskildas arrenden. Vad specialförfattningarna innehåller i dessa ämnen bör upphävas, oavsett om det skulle vara tillämpligt på gårdsarrende eller inte. Bestämmelserna är nämligen i sig själva otidsenliga och skulle om de fick kvarstå ha mycket begränsad betydelse utanför gårdsarrendenas område.

Det kan inte bestridas att framför allt genom optionsrättsreglerna för jordägaren uppstår en viss bundenhet, som kan vara till nackdel om marken skall användas till annat ändamål. Jordägarens intresse därvidlag tillgodoses i första hand genom rätten att bryta optionen och genom möjligheten till dispens. Att därutöver tillgodose jordägarintresset, som visserligen i dessa fall ofta sammanfaller med samhällsintresset, kan man enligt utredningens mening inte göra utan att arrendatorns rättsskydd framstår som illusoriskt. Endast i fråga om vissa kommunala arrenden anser utredningen att det med hänsyn till de borgerliga primärkommunernas ökade ansvar för bebyggelseplanering och bostadsbebyggelse är behövligt med undantagsbestämmelser.

Övriga delar av specialförfattningarna avser rena förvaltningsinstruktioner och bestämmelser som har arrenderättslig betydelse antingen i och för sig eller genom hänvisning i kontrakt. Utredningen anser det ligga utanför såväl sin formella som sin sakliga kompetens att föreslå några ändringar när det gäller de rena instruktionsbestämmelserna. Att den föreslagna arrendereformen här kommer att medföra behov av vissa ändringar är dock sannolikt.

Beträffande den andra gruppen av bestämmelser gäller att dessa regler inte står i strid med någon tvingande föreskrift i allmänna lagen men heller inte är av instruktions karaktär. En del av dessa bestämmelser är sådana att de efter genomförandet av utredningens förslag i övrigt kommer att mer eller mindre hänga i luften. Andra är sådana att de måste sägas strida mot lagens anda. Generellt torde om många av dessa bestämmelser gälla att de efter den här föreslagna reformen blir antingen överflödiga eller i större eller mindre grad kommer att strida mot lagens anda eller bokstav.

Arrendereformen bör enligt utredningens mening omfatta följande huvudpunkter. Lagens tvingande bestämmelser ges full tillämplighet även i de fall jorden ägs av publika jordägare. Endast när jorden ägs av stad, köping

eller landskommun görs vissa undantag. Lagens dispositiva bestämmelser ges ej annat innehåll för det publika området än annars. Det bör således vara möjligt att göra undantag från dessa bestämmelser vid publika arrenden i samma utsträckning som hittills kunnat ske vid enskilda. Inom området för Kungl. Maj:ts administrativa lagstiftningsmakt bör, skilt från instruktioner till förvaltningsmyndigheterna, utfärdas bestämmelser avsedda att efter hänvisning i de enskilda arrendeavtalen komplettera lagens dispositiva bestämmelser.

Genomförs detta program samtidigt med de ändringar i arrendelagstiftningen i övrigt som utredningen föreslår, blir innebörden av nyheterna i de nyss angivna huvudpunkterna i huvudsak följande.

Den optionsrätt som nu finns för flertalet publika arrenden förvandlas när det gäller gårdsarrenden från en huvudsakligen administrativ till en legal besittningsrätt. Publika gårdsarrendatorer som f. n. saknar optionsrätt, t. ex. under lantbruksnämndernas eller försvarets förvaltningsområden, får sådan rätt. Däremot upphör den optionsrätt som nu i en del fall finns för publika sidoarrenden. Frågor om underhåll, byggnadsskyldighet och syn ordnas enhetligt för alla slag av jordbruksarrenden. Eftersom de föreslagna förändringarna i sistnämnda avseende i stort sett överensstämmer med vad som redan nu gäller eller tillämpas för de viktigaste grupperna av publika arrenden, blir reformen i denna del för dem inte särskilt genomgripande. Inom sådana grupper där arrendatorn f. n. svarar endast för mindre reparationer utvidgas hans ansvar till att omfatta det löpande underhållet över huvud. Vidare kommer jordägarens byggnadsskyldighet för hus och anläggningar att gälla även sådana kategorier där den nu inte gäller. I de fall där det f. n. hålls syn endast vid tillträdet och avträdet tillkommer systemet med återkommande avräkningar.

På grund av bestämmelser eller motivuttalanden har förvaltningsmyndigheterna hittills i flera fall varit förhindrade att göra undantag från lagens dispositiva regler, även i fall då detta från jordägarens synpunkt tett sig påkallat. Genomförs förslaget, blir det vid alla slag av publika arrenden möjligt att t. ex. bestämma arrendeavgiften efter index eller att i avtalet upphäva jordägarens skyldighet att utge ersättning för fristående förbättringar eller att låta arrendatorn jaga på arrendestället.

Det föreligger inom det publika området likaväl som på det enskilda ett behov av att i avtalen komplettera eller upphäva arrendelagens dispositiva bestämmelser. Det är angeläget att åtminstone huvudprinciperna härför bestäms i författning. Regler som är tvingande enbart mot jordägaren kan på detta sätt kompletteras med ytterligare skyldigheter för honom. Det torde för flertalet permanenta publika gårdsarrenden vara av värde om i administrativ författning föreskrivs att sådana upplåtelser skall ske på minst tio år, om inte alldeles speciella skäl talar däremot. Det kan vara lämpligt att författningen till en del ges formen av blanketter för normalkontrakt, från

vilka avvikelse inte skall ske i andra fall än då något särskilt behov därav finns.

När det gäller förverkligandet av den här skisserade publika arrendereformen föreslår utredningen till en början att arrendelagens tvingande regler i princip görs tillämpliga även på publika jordägare. I samband därmed föreslår utredningen att de delar av boställsordningen, kronoarrendesförordningen, ecklesiastika arrendestadgan, stadgan angående utarrandering av universitetsjord och cirkuläret angående provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge som inte överensstämmer med den nya lagen ändras eller upphävs. Innehållet i kommunala arrendelagen bör inarbetas i arrendelagen. Om den av utredningen föreslagna reformen genomförs, synes därefter kvarstående administrativa bestämmelser av arrenderättsligt innehåll böra inventeras och överses till bättre överensstämmelse med de nya lagreglerna. Angeläget är därvid att enhetlighet eftersträvas inte blott mellan arrendelagen och specialförfattningarna utan också mellan dessa inbördes.

Visst kompletterande författningsarbete torde efter ett genomförande av utredningens förslag sålunda bli nödvändigt. Vissa bestämmelser av instruktionstyp torde behöva omarbetas för att bättre passa till den nya lagen. För att kunna avsluta utredningsarbetet inom rimlig tid har utredningen koncentrerat sin inventering till ett begränsat antal författningar. Om utredningens förslag till ny arrendelag helt eller i väsentliga delar blir antaget och därmed även det här förordade programmet för de publika författningarnas behandling godtages, förutsätter dock utredningen att även andra författningar, som innehåller bestämmelser av arrenderättsligt innehåll upphävs eller rensas i enlighet med vad som här förordats. Bland det som därvid bör beaktas är att det alltid klart anges vilket förvaltningsorgan som i förhållande till arrendatorn företräder jordägaren.

Remissyttrandena. Utredningens förslag, att den blivande arrendelagstiftningen görs tillämplig även på de publika arrendena har vunnit allmän anslutning under remissbehandlingen. Sålunda biträds förslaget av *kammarkollegiet, lantbruksstyrelsen, stiftsnämnderna i Uppsala, Strängnäs, Västerås, Lund, Göteborg och Härnösand, arrendenämnderna i Malmöhus och Skaraborgs län, Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare, RLF, Svenska kyrkans församlings- och pastoratsförbund, Svenska Skogsarbetareförbundet, Advokatsamfundet, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Sveriges jordbrukskasseförbund, Västmanlands läns krono- och ecklesiastika arrendatorsförening, Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening och Kronoarrendatorsföreningen inom Västra domänområdet.*

14. Övergångsbestämmelser

Utredningen. Eftersom den kritik mot arrendelagstiftningen som utredningen framför grundar sig på de rådande förhållandena finns det skäl som talar för att de av utredningen föreslagna nyheterna skall tillämpas även på avtal som ingåtts före den nya lagens ikraftträdande. Härvid måste dock beaktas den allmänna regeln att ny civillag inte skall tillämpas på äldre avtal utan att särskilda och starkt vägande skäl talar för det. Sådana skäl har tidigare ansetts föreligga beträffande arrendelagstiftning, eftersom arrendeavtal vanligen grundlägger långvariga rättsförhållanden. Om en ny lagstiftning inte görs tillämplig på redan etablerade rättsförhållanden, kommer det att dröja mycket lång tid innan reformen får någon större praktisk betydelse. Den kan då framstå som i viss mån förfelad. Om skilda rättsregler under lång tid gäller vid sidan av varandra, uppstår vidare lätt osäkerhet om innehållet i gällande rätt.

I fråga om processrättsliga bestämmelser gäller att nya regler i princip får generell giltighet och således blir gällande även beträffande äldre rättsförhållanden. Detta har i arrendesammanhang särskild betydelse när det gäller bevisningen om arrendeställets skick genom syn. Sålunda kommer de nya bestämmelserna om bl. a. behörigheten att vara syneman att utan särskild bestämmelse därom bli omedelbart tillämpliga även beträffande äldre avtal.

Utredningen föreslår att en arrendator med ett inte optionsutrustat gammalt avtal skall komma i åtnjutande av den nya lagens optionsrätt, om han vid arrendetidens utgång innehaft egendomen på arrende under sammanlagt minst tio år. Har han inte suttit på arrendestället så lång tid men har arrendet före honom innehafts av hans make eller någon av hans föräldrar, får han tillgodoräkna sig även den tid de varit arrendatorer.

På äldre avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om uppsägning skall balkens regler tillämpas från den tid efter balkens ikraftträdande då avtalet efter uppsägning kunnat frånträdas.

Förslagets nya bestämmelser om tiden för avräkning föreslås inte bli tillämpliga på gamla avtal. Som skäl härför åberopar utredningen att arrendeavgift, underhållsskyldighet och andra arrendevillkor kan ha bestämts just med tanke på vad som föreskrivs i gällande rätt om syn och avräkning. Det skulle under sådana förhållanden knappast vara försvarliga att påtvinga parterna en ordning som inte står i överensstämmelse med avtalets förutsättningar.

Utredningen framhåller slutligen att enligt gällande rätt förnyelse genom tyst förlängning eller optionsrätt anses som ett nytt avtal.

En konsekvens av det sagda blir att den nya lagen blir tillämplig på arrendeförhållanden som rättsligen tillkommit efter den dag nya balken träder i kraft, oavsett om en tidigare existerande upplåtelse förlängs eller för-

nyas med stöd av gamla lagens tysta förlängning eller optionsrätt eller nya lagens automatiska förlängning eller optionsrätt. Detta innebär att inom en övergångstid på omkring fem år flertalet arrendeupplåtelse sannolikt kommer att vara överförda till nya balkens ordning.

Remissyttrandena. Övergångsbestämmelsen om optionsrätt för äldre arrendeavtal har i allmänhet inte mött någon erinran under remissbehandlingen. *Advokatsamfundet* anser dock att en så ingripande ändring i en civil lagstiftning som införande av optionsrätt inte bör tillämpas på bestående avtal. Det föreligger inte nu sådana sociala bevekelsegrunder som vid 1943 års arrendelagstiftning medförde att bestämmelserna om optionsrätt gavs retroaktiv verkan.

15. Departementschefen

Huvudgrunderna för en arrendereform

Arrende har sedan gammalt väsentlig betydelse för det svenska jordbruket. Arrendelagsutredningens undersökningar visar att arrendets betydelse inte minskat under senare tid. Den arrenderade arealen har tvärtom ökat och utgör nu inte mindre än 30 % av åkerjorden. Undersökningarna visar emellertid också att förändringarna i fråga om arrendebruket under senare årtionden varit betydande. Sålunda har det blivit allt vanligare att eget bruk och arrendebruk kombineras. Antalet egentliga arrendegårdar har samtidigt sjunkit kraftigt. Denna utveckling hänger samman med den fortgående nedläggningen av brukningsenheter och den storleks- och strukturrationalisering som pågår inom jordbruket.

De här antydda förändringarna har skapat nya förutsättningar för arrendelagstiftningen. Arrendelagsutredningen understryker starkt behovet av en efter nutida förhållanden anpassad lagstiftning. Vad som enligt utredningens mening särskilt gör att gällande arrendelag ter sig otidsenlig är att den inte ger tillräckliga möjligheter för jordägare och arrendator att anpassa sitt rättsförhållande efter de fortgående förändringarna i jordbrukets förutsättningar. Lagstiftningen har till följd härav medverkat till att arrendegårdar som har förutsättningar att bestå som självständiga rationella enheter, onödigtvis lagts ned. En annan påtaglig nackdel med den gällande arrendelagstiftningen är enligt utredningen den långtgående uppdelningen av arrenden i olika kategorier med särskilda bestämmelser för publika, sociala och övriga arrenden. Arrendelagen är enligt en allmän uppfattning svåröverskådlig och svårtillämpad. Detta förhållande är ägnat att skapa rättsosäkerhet och kan leda till rättsförlust för den enskilde.

Under remissbehandlingen har behovet av en arrendelagsreform strukits

under från flera håll. Särskilt framhålls att den tekniska och ekonomiska utvecklingen har medfört att den nuvarande lagstiftningen är otidsenlig och att lagstiftningens starka sociala inslag har minskat utbudet av arrendegårdar. Stark kritik riktas även mot den långtgående kategoriklyvning som kännetecknar arrendelagen.

Jag ansluter mig i allt väsentligt till vad som sålunda har anförts av utredningen och remissinstanserna. De 25 år som gått sedan 1943 års arrendereform genomfördes har präglats av omvälvande förändringar av det svenska jordbruket. Den moderna tekniken har skapat nya möjligheter att höja jordbrukets effektivitet och har medfört starkt minskat behov av arbetskraft. Den ekonomiska utvecklingen har inneburit förändrade förutsättningar för jordbruket. Detta i förening med sociala reformer av skilda slag har i väsentlig grad påverkat lantbrukarnas ekonomiska och sociala förhållanden. Den nuvarande arrendelagstiftningens starka anknytning till de förhållanden som rådde vid dess tillkomst gör att lagstiftningen numera i många avseenden är otidsenlig. I likhet med utredningen och en enhällig remissopinion anser jag därför att det behövs en genomgripande arrendereform.

Med hänsyn till arrendets betydelse för storleksrationaliseringen bör arrendelagstiftningen enligt utredningens mening utformas så att utbudet av arrenderad mark ökar. Detta kan ske genom att jordägare och arrendator ges ökad avtalsfrihet i ekonomiska angelägenheter. Samtidigt vill utredningen emellertid genom ett stärkt besittningsskydd slå vakt om den skötsamme arrendatorns trygghet. En annan viktig utgångspunkt för utredningen har varit att skapa en i princip enhetlig lagstiftning för hela arrendeområdet. Enligt denna målsättning bör arrendelagen vara i huvudsak lika tillämplig för publika och enskilda arrenden.

De av utredningen angivna riktlinjerna för en ny arrendelagstiftning har allmänt godtagits under remissbehandlingen. En ökad avtalsfrihet anses underlätta storleksrationaliseringen och ge de företagsekonomiska synpunkterna ökad betydelse i arrendeförhållanden. Samtidigt har under remissbehandlingen betonats att arrendatorns behov av besittningsskydd är ett av de mest angelägna önskemål som bör tillgodoses i arrendelagstiftningen. Utredningens uppfattning att en reform bör syfta till att skapa enhetliga regler för alla arrendekategorier hälsas med tillfredsställelse och anses bidra till ökad rättssäkerhet i arrendeförhållanden.

Som framgår av utredningens undersökningar har brukningsenheternas genomsnittsareal ökat betydligt snabbare för arrendegårdar än för självägda jordbruk. Att förstärka brukningsenheter genom tillskott av arrenderad jord är enligt min mening ofta en lämplig väg att öka takten i strukturrationaliseringen. Jag delar därför utredningens mening att arrendelagstiftningen bör ges en sådan inriktning att utbudet av mark för arrende stimuleras.

Härigenom tillgodoses också den jordbrukspolitiska målsättningen att under så långt möjligt samma betingelser som gäller för näringslivet i övrigt till lägsta möjliga samhällsekonomiska kostnad åstadkomma en jordbruksproduktion av önskad storlek. En ökad frihet att, utan hinder av tvingande bestämmelser, i arrendeavtalet reglera mellanhavandet mellan jordägare och arrendator är ägnad att främja en sådan utveckling. Jag kan sålunda i princip ansluta mig till utredningens uppfattning att arrendelagstiftningen bör reformeras i riktning mot en ökad avtalsfrihet. Samtidigt vill jag emellertid i likhet med utredningen understryka att det vid den intresseavvägning mellan jordägare och arrendator som det här är fråga om i vissa fall fortfarande är av betydelse att arrendatorn skyddas genom tvingande regler. Detta gäller givetvis särskilt i den viktiga frågan om arrendatorns besittningsskydd. Ett starkt besittningsskydd för arrendatorn är motiverat från både sociala och samhällsekonomiska synpunkter.

I likhet med utredningen och en enhällig remissopinion anser jag det vara ett väsentligt intresse att arrendelagstiftningen såvitt möjligt utformas enhetligt för staten, kyrkan, kommunerna och enskilda. En sådan lösning bidrar till ökad rättssäkerhet och tillgodoser intresset av likformig och jämförbar arrendesättning över hela arrendeområdet.

Vad jag nu har anfört innebär att jag i princip ansluter mig till de allmänna riktlinjer för en arrendereform som arrendelagsutredningen dragit upp.

Besittningsskydd

Behovet av besittningsskydd. Frågan hur arrendatorn skall beredas ökad trygghet i besittningen av arrendestället har övervägts vid flera tillfällen alltsedan arrendelagens tillkomst år 1907. Redan i sin ursprungliga lydelse innehöll arrendelagen tvingande regler, som syftade till att tillförsäkra arrendatorn varaktig besittning av arrendestället. Enligt dessa bestämmelser, som alltjämt gäller, skall arrendeavtalet ingås för viss tid eller för arrendatorns livstid. Är arrendetiden inte bestämd på detta sätt, anses avtalet ingånget på fem år. Reglerna kompletteras av ett principiellt förbud mot att i avtalet ta in förbehåll om rätt för jordägaren att säga upp arrendet före arrendetidens slut. Genom norrländska arrendelagen från år 1909 och 1927 års sociala arrendelagstiftning infördes därefter för vissa grupper av jordbruksarrenden tvingande regler om femtonårig minimitid för arrendeupplåtelse. Denna minimitid utbyttes genom 1943 års arrendereform mot ett system med femårig minimitid i förening med rätt till nytt arrendeavtal (optionsrätt). Dessa bestämmelser gäller endast om brukningsdelen omfattar högst 50 hektar odlad jord och ägaren tillhör viss kategori av jordägare. Bestämmelser om minimitid och optionsrätt finns även för vissa publika arrenden.

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 besittningsskyddsfrågan. Detta sammanhänger i hög grad med de vitt skiftande förhållanden som råder vid olika upplåtelser. De faktiska förutsättningarna för att driva jordbruk skiftar sålunda kraftigt mellan olika delar av landet. Arrendeavtalet kan avse såväl fullständiga brukningsenheter med bostad för arrendatorn och hans familj som jord utan någon byggnad. Även mellanformer förekommer. Vidare är vissa arrenden av permanent karaktär medan andra upplåtelser är betingade av tillfälliga orsaker. Bestämmelserna om besittningsskyddet måste utformas under hänsynstagande till de skilda förutsättningar som sålunda råder. Någon fullständig enhetlighet i regleringen bör inte eftersträvas.

Jag delar utredningens och remissinstansernas mening att arrendatorns besittningsskydd inte som f. n. bör anknytas till vissa jordägarkategorier eller arealgränser. Den nuvarande gränsdragningen mellan arrenden med och utan besittningsskydd bör sålunda inte läggas till grund för nya besittningsskyddsregler.

Utredningens majoritet vill inte tillerkänna alla jordbruksarrenden besittningsskydd utan går på den linjen att regler om besittningsskydd i form av rätt till förlängning av arrendeavtalet och femårig minimitid för upplåtelse skall vara tillämpliga på gårdsarrenden, dvs. sådana upplåtelser som omfattar bostad åt arrendatorn, medan övriga arrenden inte skall vara förenade med rätt till förlängning. Som skäl för denna ståndpunkt anförs att gårdsarrendena utgör en naturligt avgränsad kategori, där behovet av besittningsskydd är särskilt påtagligt. Sidoarrendet är många gånger endast en övergångsform till en annan och mera permanent indelning i brukningsenheter och en rätt till förlängning skulle ofta föra med sig en viss fastlåsning av den rådande indelningen. Besittningsskydd för sidoarrende skulle vidare få en negativ verkan på utbudet av arrendemark.

Två ledamöter i utredningen är av skiljaktig mening och anser att rätt till förlängning bör införas även vid sidoarrenden. Reservanterna betonar sido-

arrendets betydelse för jordbrukets storleksrationalisering och anför att sidoarrendena ofta avser betydande areal. Vid vissa sidoarrenden föreligger också besittningsskydd enligt gällande regler. En sådan lösning tillgodoser även önskemålet om en enhetlig arrendelagstiftning. Besittningsskydd vid sidoarrende kommer enligt reservanterna inte heller att hindra eller fördröja arronderingsförbättringar eftersom rätten till förlängning kan brytas, om man önskar åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter.

Även under remissbehandlingen har frågan om besittningsskydd vid sidoarrenden varit föremål för starkt delade meningar. Flertalet remissinstanser ansluter sig till utredningsmajoritetens förslag men en betydande remissopinion uttalar sig för ett mer eller mindre generellt besittningsskydd vid sidoarrenden.

För egen del har jag redan tidigare framhållit att frågan om besittningsskydd för jordbruksarrendatorerna är en av de viktigaste frågorna vid denna reform av arrendelagstiftningen. Jag ansluter mig till utredningens allmänna målsättning att genom reglerna om besittningsskydd skapa trygghet för arrendatorn till hem och näring. Med denna utgångspunkt är det naturligt att uppmärksamheten i första hand riktas mot gårdsarrendena. Det är inom denna kategori som besittningsskyddsreglerna kan förverkliga syftet att skapa trygghet för arrendatorns bostad. Samtidigt är de enheter som är upplåtna som gårdsarrende i allmänhet i fråga om areal och andra förutsättningar väl ägnade för en rationell jordbruksdrift och regler om besittningsskydd starkt motiverade även från företagsekonomiska synpunkter. I likhet med utredningen och en nästan enhällig remissopinion anser jag sålunda att rätt till förlängning bör införas vid gårdsarrende och att arrendet skall upplåtas för minst fem år.

När det gäller frågan om besittningsskydd för sidoarrende är saken betydligt mera komplicerad. En utgångspunkt vid ställningstagandet måste enligt min mening vara att även åtskilliga jordbruksarrenden som inte utgör gårdsarrende är av permanent karaktär och bildar, för sig eller tillsammans med annan mark som ägs eller arrenderas av arrendatorn, rationella brukningsenheter, vilkas fortbestånd behöver tryggas genom besittningsskyddsbestämmelser. Dessa arrenden är från synpunkter som nu har intresse fullt jämställbara med gårdsarrenden. Sålunda torde det ofta vara förutsatt mellan jordägaren och arrendatorn att arrendeförhållandet skall bestå även efter arrendetidens utgång. Vid detta och liknande slag av sidoarrenden är det liksom vid gårdsarrende ur jordbruksekonomisk synvinkel av stor vikt att arrendatorn tillförsäkras trygghet i besittningen.

En annan synpunkt som i detta sammanhang inte kan lämnas utan avseende är att sidoarrenden redan i dagens läge i ej obetydlig utsträckning är förenade med besittningsskydd. Jag syftar på sidoarrenden som avser

publik jord eller som omfattas av arrendelagens regler om sociala arrenden. För dessa kategorier av jordbruksarrenden skulle utredningens förslag innebära en klar försämring av arrendatorns rättsställning. Detta kan inte accepteras utan mycket starka skäl.

Vidare kan befaras att utredningens gränsdragning mellan gårdsarrenden och andra arrenden för med sig en tendens att vid utarrendering av arrendegårdar ta undan gårdens byggnadsbestånd. En sådan utveckling bör undvikas.

Ett viktigt skäl mot att införa rätt till förlängning vid sidoarrende är att jordägares villighet att upplåta jord på arrende i så fall kan komma att minska. Verkningar av sådant slag skulle otvivelaktigt stå i strid med de riktlinjer vilka enligt vad jag inledningsvis anförde bör ligga till grund för arrendereformen. Inte minst från allmän synpunkt är det angeläget att utbudet av arrendejord stimuleras. Det är emellertid inte möjligt att på förhand säkert fastslå i vad mån en rätt till förlängning av arrendeavtal vid sidoarrende påverkar benägenheten att arrendera ut jord. Enligt min mening är farhågorna för att besittningsskyddet skulle få ogynnsamma verkningar något överdrivna. Det bör inte vara uteslutet att utforma reglerna på sådant sätt att jordägarens behov av att kunna disponera över jorden inte träds för nära. Härvidlag har det stor betydelse såväl hur besittningsskyddets tillämpningsområde avgränsas som på vilket sätt de besittningsskyddsbrytande grunderna utformas.

En annan invändning som förts fram mot att införa besittningsskydd vid sidoarrende är att den yttre rationaliseringen inom jordbruket härigenom kommer att motverkas. Den nu gällande jordbrukspolitiken syftar bl. a. till att genom strukturrationalisering och annan rationalisering göra det svenska jordbruket mera effektivt. Det är därför enligt min mening av vikt att den nuvarande indelningen i brukningsenheter inte låses fast utan att möjlighet ges att tillgodose strävandena att bilda bärkraftiga och rationella brukningsenheter. Önskemålet från det allmännas sida om intensifierad strukturrationalisering behöver emellertid inte motverkas av att innehavare av annat jordbruksarrende än gårdsarrende tillerkänns besittningsskydd. Det är dock en förutsättning att de besittningsskyddsbrytande grunderna ges sådant innehåll att jordägare kan återfå arrendejorden för att kunna åstadkomma en lämpligare indelning i brukningsenheter.

Om jordägare och arrendator vid utgången av en arrendeperiod inte kan komma överens om villkoren för det fortsatta brukandet, måste villkoren fastställas av opartiskt organ. Under remissbehandlingen åberopas detta förhållande som ett skäl mot att besittningsskydd införs vid sidoarrende. Det framhålls att vissa sidoarrenden är av sådan storlek att det är särskilt olämpligt att utomstående organ bestämmer villkoren. Jag kan inte dela uppfattningen att det just vid sidoarrenden föreligger sådana skäl mot pröv-

ning av arrendevillkor att detta skulle hindra att ett berättigat besittningsskydd för arrendatorn införs. Naturligtvis är det av vikt att uppgiften anförtros åt ett kompetent organ för vilket parterna kan hysa förtroende. Jag återkommer till denna fråga i annat sammanhang.

Under remissbehandlingen har vidare påtalats risken för att rätt till förlängning skulle medföra en ökning av antalet muntliga markupplåtelser. Med lämplig begränsning av besittningsskyddet bör emellertid en sådan negativ verkan av besittningsskyddsreglerna i huvudsak kunna undvikas

Sammanfattningsvis har jag kommit till den uppfattningen att när det gäller sådana sidoarrenden som utgör underlag för rationell jordbruksdrift föreligger ett klart uttalat behov av regler om besittningsskydd. En rätt till förlängning har i dessa fall inte några allvarliga verkningar för utbudet eller rationaliseringssträvandena. Tvärtom torde sådana sidoarrenden i stor utsträckning bidra till en snabbare storleksrationalisering. Även för dessa fall bör sålunda gälla regler om besittningsskydd.

Gränsen mellan besittningsskyddsberättigade och icke besittningsskyddsberättigade sidoarrenden enligt här angivna riktlinjer är svår att fastställa genom en generell regel i lagen. Den effektivaste gränsdragningen skulle otvivelaktigt åstadkommas genom ett dispensförfarande där förutsättningarna för besittningsskydd kunde prövas i varje särskilt fall. Även om i ett sådant system de mest uppenbara fallen kunde sorteras ut genom t. ex. en arealgräns, skulle dock fordras en omfattande och kostnadskrävande organisation för prövning av dispensfrågor. En sådan ordning skulle också medföra betydande omgång och besvär för den enskilde. En lösning måste därför enligt min mening inriktas på att direkt i lagen ange en tydlig gränsdragning som lätt kan följas i det enskilda fallet. En möjlighet som härvid erbjuder sig är att låta upplåtelsetiden vara avgörande. De mera tillfälliga upplåtelserna torde slutas för relativt kort tid, vanligen ett år, medan däremot de sidoarrenden där marken mera permanent avses komma till användning för jordbruksändamål i allmänhet torde upplåtas för en tid av åtminstone fem år. En gränsdragning med denna utgångspunkt skulle sålunda innebära att besittningsskydd tilläggs endast sådana sidoarrenden som slutits för längre tid än ett år.

Mot en sådan regel kan anföras att den ger utrymme för jordägaren att kringgå reglerna om besittningsskydd genom att upplåta arrendet på ett år åt gången. Dessa farhågor bör emellertid inte överdrivas. När det gäller sidoarrenden av här avsedd karaktär, vilka ofta omfattar betydande arealer och utgör underlag för ett rationellt bedrivet större jordbruk, torde jordägaren inte med bibehållet ekonomiskt utbyte kunna åstadkomma en överenskommelse med sådana för arrendatorn oförmånliga villkor.

Såsom jag nu har anfört bör reglerna om besittningsskydd vara tillämpliga på gårdsarrenden samt sådana sidoarrenden där arrendetiden överstiger

ett år. Med den föreslagna lösningen av frågan om besittningsskydd för sidoarrenden bör de tvingande reglerna om minimitid inte gälla för dessa.

Med hänsyn till de skiftande förhållanden som kan råda vid arrenden med rätt till förlängning bör undantag kunna medges i form av dispens i särskilda fall då rätt till förlängning annars skulle föreligga.

Begränsning av besittningsskyddet. Enligt utredningens förslag föreligger i tre fall undantag från besittningsskyddet. Rätt till förlängning skall inte finnas när upplåtelsen skett för arrendatorns livstid eller när arrendatorn är annan än fysisk person eller dödsbo. Vidare görs undantag för vissa kommunala upplåtelser. Jag återkommer senare till de kommunala upplåtelserna.

En motsvarighet till det av utredningen föreslagna undantaget för upplåtelse på livstid finns även enligt arrendelagens sociala bestämmelser. Jag delar uppfattningen att regler om rätt till förlängning inte har något berättigande vid sådant arrende.

Beträffande utredningens förslag att göra undantag för det fall arrendatorn är annan än fysisk person eller dödsbo saknar regeln motsvarighet i de sociala arrendebestämmelserna. Som skäl för regeln åberopar utredningen att de sociala synpunkter som bär upp besittningsskyddsbestämmelserna får anses i första hand vara avsedda till skydd för arrendator som är fysisk person eller dödsbo efter sådan. Förslaget har inte mött någon erinran under remissbehandlingen. Enligt min mening kan ett arrendeavtal omfatta arrendatorns bostad endast när upplåtelsen sker till fysisk person. Dödsbo eller annan juridisk person kan nämligen inte sägas ha bostad på arrendestället. Upplåtelse till annan än fysisk person kommer därför alltid att följa de regler som gäller för andra jordbruksarrenden än gårdsarrende. Överstiger arrendetiden ett år, föreligger enligt vad jag tidigare anfört i princip förlängningsrätt för arrendatorn. Anledning saknas att generellt undanta upplåtelse till juridisk person från besittningsskyddsbestämmelserna. Från företagsekonomisk synpunkt framstår det som lika angeläget att trygga en varaktig besittning för juridisk person som för enskild arrendator. Härtill kommer att det i vissa fall, t. ex. vid upplåtelse till dödsbo eller sammanslutning av jordbrukare, kan åberopas även sociala skäl för besittningsskydd.

Bland undantagen tas i utredningens förslag inte upp det fallet att arrenderätten är förverkad. Av motiven framgår att utredningen finner det ligga i sakens natur att rätt till förlängning inte kan utövas sedan arrenderätten upphört till följd av förverkande. I överensstämmelse med vad som nu gäller vid bostadsarrende, anläggningsarrende och hyra anser jag att denna följd av förverkande bör komma till direkt uttryck i lagtexten. Undantag bör göras också för det fall att säkerhet som arrendatorn ställt försämras och arrendatorn underlåter att på anfordran ställa ny säkerhet.

Under remissbehandlingen har det föreslagits att besittningsskydd inte skall föreligga vid upplåtelse inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan. Jag delar inte denna uppfattning. Finner jordägare det vara förenligt med sina intressen att sådan mark upplåts som gårdsarrende eller som annat jordbruksarrende för längre tid än ett år, bör besittningsskyddsbestämmelserna gälla. I sådant fall torde jordägaren nämligen i regel inte avse att inom den närmaste tiden använda marken i överensstämmelse med planen. Har jordägaren vid arrendetidens utgång ett aktuellt behov av marken, bör besittningsskyddet däremot kunna brytas.

Ett besittningsskydd för arrendatorn kan inte göras ovillkorligt. Vissa bestämda begränsningar måste göras för att tillgodose jordägarens berättigade anspråk på att vid arrendetidens utgång få disponera över sin egendom. Eftersom förhållandena kan variera avsevärt vid olika upplåtelser och en avvägning ofta måste ske mellan arrendatorns och jordägarens motstridiga intressen, är det förenat med avsevärda svårigheter att i klara och enkla lagregler precisera de inskränkningar i besittningsskyddet som i form av besittningsskyddsbrytande grunder är behövliga. För att undvika rättsosäkerhet föreslår utredningen att i lagen skall tas upp en uttömmande förteckning över de besittningsskyddsbrytande grunderna. Utredningen motsätter sig att en generalklausul införs som medger avbrott i situationer, vilka inte faller under de särskilt angivna avbrottsgrunderna. Utredningens förslag har inte mött någon kritik under remissbehandlingen. Även jag anser att lagen om möjligt bör innehålla en uppräkning av alla de situationer där besittningsskyddet kan komma att brytas.

Jag övergår nu till att behandla de särskilda situationer i vilka besittningsskyddet bör kunna brytas. Utredningen föreslår möjlighet till avbrott, om arrendatorn påtagligt eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet. Enligt utredningens motiv kan denna bestämmelse tillämpas bl. a. om förverkandeskäl föreligger men jordägaren inte sagt upp avtalet på denna grund utan föredrar att åberopa förverkandet i besittningsskyddstvisten. Jag ansluter mig till vad utredningen anfört om misskötsamhet från arrendatorns sida som grund för avbrott. Emellertid bör i överensstämmelse med vad som gäller vid hyra och bostadsarrende först anges att arrendatorn inte har rätt till förlängning av avtalet, om arrenderätten är förverkad eller arrendeavtalet kan uppsägas på grund av att ställd säkerhet försämrats utan att jordägaren uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder. Som besittningsskyddsbrytande grund bör därefter anges att arrendatorn i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att arrendeavtalet skäligen inte bör förlängas. På grund av denna bestämmelse kan beaktas misskötsamhet eller annat förhållande som inte utgör förverkandeanledning.

Utredningens förslag innebär vidare att rätten till fortsatt arrende bryts, om jordägaren gör sannolikt att han själv eller viss anhörig till honom skall

bruka arrendestället. Enligt utredningen skiljer sig regeln från motsvarande bestämmelse för sociala arrenden därigenom att blotta påståendet om eget bruk inte skall leda till besittningsskyddsavbrott. I stället bör fordras att jordägaren gör sannolikt att han själv eller anhörig till honom skall bruka egendomen. Förslaget lämnas utan erinran av remissinstanserna.

Det är enligt min mening av stor betydelse för en jordägare att han vid arrendetidens utgång har en ovillkorlig rätt att själv överta brukandet av fastigheten. En annan regel skulle i hög grad verka hämmande på utbudet av mark för arrende. Någon prövning av om det är ändamålsenligt att jordägaren själv övertar brukandet bör inte ske vid avgörandet av besittningsskyddsfrågan. Inte heller bör någon intresseavvägning mellan parterna företas. Till grund för avgörandet om rätt till besittningsskyddsavbrott föreligger bör ligga en bedömning av sannolikheten för att övertagande verkligen kommer till stånd i anslutning till att arrendeförhållandet upphör. Oftast torde omständigheterna i det enskilda fallet utgöra ett klart stöd för jordägarens påstående. I annat fall får särskild bevisning förebringas. Jag föreslår att den besittningsskyddsbrytande grunden självinträde utformas på sätt utredningen föreslagit.

Som särskild besittningsskyddsbrytande grund föreslår utredningen att jordägaren gör sannolikt att arrendestället behövs för att åstadkomma en mera ändamålsenligt indelning i brukningsenheter. Fallet jämställs med jordägarens självinträde och någon särskild intresseavvägning föreslås inte komma till stånd. Förslaget godtas i allmänhet av remissinstanserna.

Som jag tidigare har framhållit föreligger det ett starkt jordbrukspolitiskt intresse av en intensifierad strukturrationalisering. Bildandet av rationella brukningsenheter framstår därvid som en viktig åtgärd som främjar ett bättre utnyttjande av anställd arbetskraft och ett effektivare användande av modern teknisk utrustning. För den enskilde jordägaren kan en förbättrad indelning i brukningsenheter vara av stor ekonomisk betydelse. Det är därför av synnerlig vikt att bildandet av bärkraftiga brukningsenheter inte försvåras av bestämmelserna om besittningsskydd. Arrendatorns intresse av fortsatt brukande bör därför enligt min mening i allmänhet få vika när rationalisering av markindelningen åberopas som besittningsskyddsbrytande grund. Beträffande utformningen av bestämmelsen vill jag anföra följande.

Några remissinstanser har tagit upp frågan om rätten till förlängning skall kunna brytas vid varje form av förbättrad indelning i brukningsenheter eller om det som krav bör uppställas att det är samme ägare till egendomarna. Enligt min mening kan det från samhällssynpunkt många gånger vara utan betydelse om en rationalisering genomförs med mark som tillhör en eller flera ägare. Avbrottsgrunden bör därför utformas utan någon begränsning i fråga om ägarförhållandena.

För att en rationaliseringsåtgärd skall få åberopas som grund för be-

sittningsskyddsavbrott bör fordras att den avsedda nya indelningen i brukningsenheter är mera ändamålsenlig än den rådande. Det påpekas under remissbehandlingen att det för prövningsorganet skulle medföra stora svårigheter att avgöra om en strukturförändring är av sådan betydelse att den bör utesluta rätt till förlängning.

Enligt min mening överdriver remissinstanserna något de svårigheter som i allmänhet kommer att föreligga vid dessa avgöranden. Målet för rationaliseringssträvandena är att rationella brukningsenheter bildas. Emellertid bör det för brytande av arrendators besittningsskydd inte vara behövligt att sådan enhet åstadkoms. Även en lägre grad av rationalisering bör enligt min mening kunna åberopas som grund för avbrott. Genom att inhämta yttrande från lantbruksnämnden, som besitter särskild sakkunskap i frågor av detta slag kan prövningsorganet utan större tidsutdräkt få den utredning som behövs för ett avgörande. Ledning kan också erhållas av de regler som gäller för de olika formerna av statligt ekonomiskt stöd till jordbrukets rationalisering. För att rätt till förlängning skall vara utesluten bör fordras att den nya indelningen skall komma till stånd inom sådan tid att åtgärden kan sägas vara aktuell.

Emellertid bör besittningsskyddet inte alltid kunna sättas ur spel på den grund att jordägaren avser att medverka till strukturrationalisering. Även om en sådan åtgärd i regel stöds av ett mycket starkt allmänt intresse, bör i viss utsträckning hänsyn tas till arrendatorns intresse av att få fortsätta brukandet av arrendestället. I vilken utsträckning detta bör få ske får avgöras med hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Det kan sålunda tänkas vara obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör om den nya indelningen är endast obetydligt bättre än den rådande. Även mycket starka sociala skäl kan tänkas göra ett avbrott i rätten till förlängning obilligt.

I fråga om annat arrende än gårdsarrende torde det föreligga sådana omständigheter att det endast i sällsynta undantagsfall är obilligt mot arrendatorn att besittningsskyddet bryts.

På grund av det anförda föreslår jag att det som huvudregel slås fast att rätt till förlängning inte skall föreligga, om jordägaren gör sannolikt, att arrendestället behövs för att åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning i brukningsenheter. Är det av särskilda skäl obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör, bör besittningsskyddet inte brytas.

Enligt utredningens förslag skall rätt till förlängning vara utesluten, om jordägaren gör sannolikt att ändrad markanvändning eller andra särskilda förhållanden gör att arrendatorns kvarsittande medför påtagligt men för jordägaren. Regeln överensstämmer med vad som gäller för sociala jordbruksarrenden. Under remissbehandlingen har anförts bl. a. att regeln borde utformas mera i anslutning till vad som enligt utredningens förslag gäller

för besittningsskyddsavbrott på grund av strukturrationalisering. Liksom utredningen anser jag att rätten till förlängning i princip bör kunna brytas, om jordägaren avser att använda marken för annat ändamål än jordbruk. För avbrott bör dock fordras att den nya användningen är aktuell. En situation som i detta sammanhang förtjänar särskild uppmärksamhet är om stadsplan eller byggnadsplan utarbetats för mark som upplåtits på arrende. I sådant fall bör jordägarens anspråk på att få använda marken enligt planen tillsammans med det allmännas intresse av att samhällsplaneringen fullföljs medföra att rätten till förlängning bryts. Någon intresseavvägning bör därvid inte ske. Jag föreslår därför att rätt till förlängning inte skall föreligga om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan.

För övriga fall av ändrad markanvändning skulle en allmän regel om besittningsskyddsavbrott ibland kunna leda till ett obilligt resultat för arrendatorn. En intresseavvägning bör därför ske med beaktande av alla omständigheter i det enskilda fallet. Jordägarens vägran att förlänga arrendet måste vara sakligt grundad. En avsedd ändrad markanvändning kan sålunda vara obillig mot arrendatorn, om den skett för att sätta besittningsskyddet ur spel. Ett för arrendatorn obilligt resultat kan ibland inträffa, om det avsedda brukningsändamålet är av mindre vikt, t. ex. genom att inte i nämnvärd grad öka fastighetens avkastning. Vidare kan det förhållandet att jordägaren vid upplåtelsen förtigit att ändrad markanvändning var förestående men arrendatorn utgått ifrån att arrendeförhållandet skulle fortsätta, medföra att avbrott i rätten till förlängning betraktas som obilligt. I enlighet med vad jag nu anfört bör rätt till förlängning inte föreligga, om jordägaren gör sannolikt att marken skall användas för annat ändamål än jordbruk och det inte är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör.

På motsvarande sätt som vid hyra bör gälla att, om hinder mot förlängning av arrendeavtalet hänför sig endast till en del av den upplåtna egendomen arrendatorn har rätt att få avtalet förlängt beträffande återstoden av arrendestället.

Som jag tidigare har framhållit är det önskvärt att de olika situationer i vilka rätt till förlängning är utesluten preciseras i lagen. En generalklausul som överlämnar åt rättstillämpningen att i det enskilda fallet genom en intresseavvägning avgöra om skälig anledning att upplösa arrendeförhållandet föreligger medför, som utredningen påpekar, alltid viss otrygghet för arrendatorn. Jag kan inte finna att det vid sidan av de besittningsskyddsbrytande grunder jag föreslagit finns något behov av en sådan allmänt hållen regel.

Omprövning av arrendevillkoren. För att ett direkt besittningsskydd skall bli effektivt fordras särskilda bestämmelser om möjlighet till omprövning

av arrendevillkoren vid arrendeperiodens utgång. I annat fall skulle besittningsskyddet lätt kunna sättas ur spel genom att jordägaren med utnyttjande av arrendatorns beroende av fortsatt arrende ställer upp alltför hårda villkor för den nya arrendetiden. Det måste dock beaktas att bestämmelserna skall utgöra ett komplement till besittningsskyddet och inte fungera som ett skydd mot befogade ändringar av gällande avtalsvillkor. Arrendatorn bör därför vara skyldig att finna sig i en sådan höjning av arrendeavgiften som med hänsyn till prisutvecklingen och andra omständigheter framstår som skälig.

I fråga om besittningsskyddsproceduren föreslår utredningen följande regler. Såväl jordägaren som arrendatorn skall kunna begära att gällande villkor ändras. Sådan begäran skall ske i form av uppsägning. I denna skall anges att mottagaren, om han inte godtar uppsägningen, skall väcka klander inom två månader. Uppgift skall också lämnas om var klandret skall väckas. Underlåter den som mottagit uppsägningen att väcka talan, skall de i uppsägningen angivna villkoren gälla. Sker uppsägning från båda sidor skall jordägarens uppsägning gälla. I de fall uppsägningen klandrats skall villkoren om de är skäliga bestämmas enligt uppsägningen men annars jämkas till vad som är skäligt.

Vad utredningen föreslagit avviker i väsentliga avseenden från vad som i motsvarande fall gäller vid hyra och bostadsarrende. Under remissbehandlingen har den åsikten framförts att olika uppsägningsprinciper bör undvikas. Jag delar denna uppfattning. Eftersom bestämmelserna om såväl arrende som hyra skall ingå i nya jordbalken bör skiljaktigheter i prövningsförfarandet godtas endast om särskilda skäl motiverar detta.

Enligt utredningens förslag skall såväl jordägaren som arrendatorn kunna påkalla ändring av villkoren för fortsatt arrende. Regeln överensstämmer med vad som nu gäller för sociala jordbruksarrenden. Vid hyra och bostadsarrende kan sådant initiativ däremot tas endast av jordägaren. Utredningen motiverar bestämmelsen med att ändrade konjunkturer eller ändrade yttre förhållanden kan motivera en sänkning av arrendet utan att arrendatorn genom att säga upp avtalet till avflyttning skall behöva riskera att förlora arrenderätten. Regeln anses befogad av såväl rättvisekrav som ett starkt praktiskt behov. Förslaget har inte föranlett någon kritik under remissbehandlingen.

Enligt min mening är det för besittningsskyddets upprätthållande i flertalet fall inte behövligt att arrendatorn ges möjlighet att själv ta initiativ till villkorsändring. Behovet av sådan rätt torde komma att bli än mindre om parterna som enligt utredningen föreslår kan träffa överenskommelse om att arrendeavgiften skall anknytas till viss index. Tillämpas sådan indexreglering, torde justering av utgående arrendeavgift till följd av ändrade konjunkturer inte behöva påkallas vid avtalstidens slut i samma utsträckning som nu. I detta sammanhang vill jag även framhålla att jag ämnar

föreslå att en regel om jämkning av avtalsvillkor vid väsentligt ändrade förhållanden införs. För bifall till sådan talan bör fordras att fortsatt tillämpning av villkor uppenbarligen skulle strida mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest vara otillbörlig. Även med beaktande av dessa nya regler torde det dock kvarstå fall, där en prövningsrätt för arrendatorn kan anses motiverad. Jag tänker då särskilt på avtal med lång arrendetid. I sådana fall kan de förutsättningar under vilka arrendeavtalet ingåtts ha ändrats i sådan grad att det får anses behövligt för arrendatorn att, utöver vad som kan ske enligt den nämnda regeln om otillbörliga villkor, påkalla sänkning av arrendeavgiften eller annan villkorsändring för att besittningsskyddet skall bli effektivt. Jag föreslår därför att även arrendatorn tillerkänns rätt att påkalla ändring av villkor för fortsatt arrende. Regeln föreslås gälla generellt för alla jordbruksarrenden med rätt till förlängning. Av vad jag nyss har anfört framgår att utrymmet för tillämpning av regeln är starkt begränsat.

Besittningsskyddsprocedurens utformning torde i utredningens förslag huvudsakligen sammanhänga med att arrendatorn tillerkänts rätt att påkalla villkorsändring. Enligt min mening behöver detta förhållande inte medföra att förfarandet i besittningsskyddsfrågor vid jordbruksarrende utformas principiellt annorlunda än vid hyra och bostadsarrende. Uppsägning bör sålunda i princip gälla nyttjanderättens upphörande. Arrendator som önskar få till stånd prövning av villkoren för kommande arrendeperiod bör i uppsägningen kunna begära förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har jordägaren sagt upp avtalet men kan överenskommelse inte träffas om förlängning av arrendeavtalet eller om villkoren för den nya perioden, bör det åligga jordägaren att meddela arrendatorn att denne har att dra tvisten under prövningsorganets bedömande, om han inte går med på att flytta. Hänskjuts tvisten inte till prövningsorganet, förfaller arrendatorns rätt till förlängning. Sägs avtalet upp av arrendatorn utan begäran om villkorsprövning, upphör det att gälla vid arrendetidens utgång. Innehåller uppsägningen sådan begäran, bör samma förfarande tillämpas som när jordägaren verkställt uppsägningen. Såväl förlängningsfrågan som villkorsfrågan blir således föremål för förhandling mellan jordägaren och arrendatorn och båda dessa frågor kan underställas prövningsorganet. Vill jordägaren påskynda förhandlingarna kan han tillställa arrendatorn meddelande att han påfordrar att arrendatorn skall flytta. Underlåter arrendatorn att hänskjuta tvisten till prövningsorganet, förlorar han rätten till förlängning. Någon skyldighet för part att i uppsägningshandlingen precisera de önskade villkoren bör inte föreligga.

Beträffande villkoren för den nya arrendeperioden bör gälla att samma villkor som tidigare skall tillämpas, om ingen av parterna påfordrar ändring. Begärs villkorsändring, bör lagen ange efter vilka normer villkoren skall fastställas. Enligt utredningen bör till grund för avgörandet läggas vad

skäligheten i det enskilda fallet får anses kräva. I allmänhet är det naturligt att utgå från de villkor som gäller när uppsägning sker. Att närmare precisera vad som skall anses skäligt finner utredningen vara vanskligt.

För min del anser jag att som en grundläggande princip bör gälla att arrendeavgiften skall avgöras av rådande marknadsförhållanden. För den händelse parterna inte kan enas om arrendeavgiften bör som huvudregel gälla att avgiften skall utgå med belopp som jordägaren fordrar men att, om dennes krav är oskäligt, det bör kunna frångås och arrendeavgiften fastställas till skäligt belopp. Är situationen sådan att arrendenivån för jämförliga arrenden kan utrönas, bör denna tjäna som utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Ofta torde jämförliga arrendeförhållanden dock inte kunna åberopas. Frågan får då avgöras efter vad arrendatorer i allmänhet kan antas vara beredda att betala. Att i lagen närmare ange vad som skall utgöra skälig arrendeavgift anser jag inte var möjligt.

Beträffande övriga villkor bör huvudprincipen vara att de av jordägaren uppställda villkoren skall gälla, om de inte är obilliga. I fråga om arrendetiden torde dock mera preciserade bestämmelser vara behövliga. Kan parterna inte enas om arrendetiden, ligger det närmast till hands att förlänga arrendeförhållandet med tid som motsvarar upplåtelsetiden. I vissa fall kan det emellertid vara befogat att fastställa kortare tid. Är fastställelse av stadsplan eller byggnadsplan att vänta, kan det sålunda vara av stor betydelse för jordägaren att relativt snart få till stånd ny prövning av förlängningsfrågan. Däremot bör med hänsyn till de svårigheter som föreligger att bedöma framtida förhållanden, tvångsvis förlängning i regel inte ske för mer än fem år i sänder. I vissa undantagsfall, t. ex. då parterna kommit överens om längre förlängningstid än fem år vid underlåten uppsägning, bör arrendeförhållandet dock kunna förlängas även utöver fem år. Jag föreslår därför en regel av innebörd att förlängning av arrendeavtal skall ske för tid som motsvarar arrendetiden, dock högst fem år, om ej annan tid av särskild anledning är lämpligare.

Flyttningsersättning. Vägras arrendatorn förlängning av arrendeavtalet, drabbas han i regel av ekonomisk förlust. Någon rätt till ersättning för sådan förlust föreligger inte enligt gällande rätt. Utredningen föreslår att jordägaren i viss begränsad omfattning åläggs ersättningsskyldighet gentemot arrendatorn när förlängning vägras. Sådan skyldighet skall föreligga när arrendet upphör på den grund att arrendatorns kvarsittande medför påtagligt men för jordägaren och omständigheterna vid arrendeförhållandets tillkomst 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. Utredningens förslag har under remissbehandlingen fått ett i huvudsak positivt mottagande.

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 oskälig 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 ersättningsskyldigheten antas komma att påverka jordägarens beslut.

Mot denna bakgrund föreslår jag att jordägaren åläggs ersättningsskyldighet 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. Ersättningsskyldighet bör föreligga endast vid arrende som omfattar arrendatorns bostad. Härigenom kommer bestämmelserna att bli tillämpliga endast vid upplåtelser 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 upplåtelser 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet.

Utredningen föreslår att ersättningen utan närmare prövning av den förlust arrendatorn åsamkats skall utgå med ett belopp motsvarande ett års arrendeavgift. Kan arrendatorn visa att han lidit större förlust kan ersättningen fastställas till högre belopp, dock högst tre års arrendeavgifter. Förslaget har med något undantag godtagits av remissinstanserna.

Jag instämmer i vad utredningen anfört om att ersättningsregeln bör göras så enkel att parterna lätt kan bestämma det belopp som skall erläggas. Härigenom undviks tvister och parterna besparas de kostnader och det besvär som en prövning av utomstående organ alltid medför. Med hänsyn till de svårigheter som ofta föreligger att rätt värdera den förlust arrendatorn lider till följd av vägrad förlängning, bör beloppet för flertalet fall fastställas enligt en schematisk regel utan hänsynstagande till förlusten i det enskilda fallet. Jag godtar därför utredningens förslag att ersättningen skall utgå med belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år under den senaste arrendeperioden. Lider arrendatorn större förlust än

som svarar mot nämnda belopp, bör han i enlighet med vad utredningen föreslår kunna få förlusten ersatt. Ersättningen bör dock vara begränsad till tre års arrendeavgifter.

Förköpsrätt. Arrendator, som enligt arrendelagens sociala bestämmelser är berättigad till optionsrätt, har enligt lagen om arrendators förköpsrätt under vissa förhållanden rätt att lösa arrendestället om detta säljs. Utredningen föreslår att lagen upphävs och att några motsvarande bestämmelser inte tas upp bland de nya reglerna om arrende. Förslaget godtas av en så gott som enhällig remissopinion.

Lagen om arrendators förköpsrätt är avsedd som ett komplement till reglerna om minimitid och besittningsskydd. Lagen har tillämpats endast i ett begränsat antal fall. I viss utsträckning torde bestämmelserna ha försvårat strukturrationalisering och avhållit jordägarna från att upplåta mark på arrende. Enligt min mening uppfyller de föreslagna reglerna om minimitid och rätt till förlängning berättigade krav på besittningsskydd för arrendator. Jag ansluter mig därför till utredningens förslag.

Kommunala arrendeupplåtelser. Utredningen anser att de kommunala arrendeupplåtelserna 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 arrendeupplåtelserna 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. Vid åtskilliga kommunala arrenden är förhållandena sådana att upplåtelsen måste betraktas som permanent. Den ökade kommunala markanskaffningen torde ha medfört att antalet sådana arrenden blivit större. Finner kommunen det förenligt med sina

intressen att upplåta mark som gårdsarrende eller som sidoarrende för längre tid än ett år, bör arrendatorn vid arrendetidens utgång ha rätt till förlängning av avtalet.

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 upplåtelsetiden. 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 upplåtelsetiden inte sätts kortare än som föranleds av omständigheterna i det enskilda fallet.

Jag har i annat sammanhang avvisat tanken på att generellt undanta upplåtelser av mark inom planlagt område från besittningsskyddsbestämmelserna. Enligt min mening föreligger inte heller behov av ett särskilt sådant undantag för kommunal mark inom planlagt område. Kommunernas behov av handlingsfrihet får anses tillgodosett genom de besittningsskyddsbrytande grunder jag tidigare har föreslagit. Jordägare som gör sannolikt att marken skall användas i enlighet med fastställd stadsplan eller byggnadsplan kan sålunda alltid få återta arrendestället vid arrendetidens utgång. Någon avvägning av parternas intressen skall inte föregå avgörandet. En besittningsskyddstvist torde därför inte medföra några bevissvårigheter eller någon nämnvärd tidsutdräkt för kommunen.

Förbehåll att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning bör gälla mot arrendatorn, om särskild dispens meddelas. Att därutöver införa särskilda regler om dispens vid kommunala upplåtelser finner jag, med den utformning bestämmelserna om besittningsskydd föreslås få, inte behövligt.

Under remissbehandlingen har det yrkats att de särskilda bestämmelser som införs för kommunala markupplåtelser skall gälla även beträffande landstingskommunernas arrenden. Som skäl härför åberopas att landstingskommunerna i ökad omfattning måste företa långsiktig planering av sina byggnadsobjekt, bl. a. inom sjukvårdens område. Härtill kommer att Stockholms läns landstingskommun efter samgående med Stockholms stad får nya uppgifter inom samhällsplaneringen.

Enligt min mening föreligger åtminstone f. n. inte sådana särskilda skäl som gör det motiverat att låta den särreglering som föreslås för kommunerna generellt gälla även för landstingskommunernas upplåtelser. Vill landstingskommun i något fall träffa avtal för kortare tid än fem år, kan dispens från minimiregeln begäras. Beträffande Stockholms läns landstingskommun

kommer att gälla särskilda bestämmelser enligt lagen (1969: 215) med särskilda bestämmelser om Stockholms läns landstingskommun. Ej heller för detta landstings del är jag f. n. beredd att föreslå särbestämmelser i arrendelagstiftningen. Frågan får tas upp på nytt om utvecklingen skulle föranleda det.

Av det anförda framgår att de arrendeupplåtelser som görs av kommun bör följa samma regler som övriga jordbruksarrenden med den avvikelsen att minimitiden för upplåtelse av gårdsarrende skall utgöra ett i stället för fem år. Detta undantag bör upptas bland övriga bestämmelser om jordbruksarrende. Jag delar därför utredningens uppfattning att kommunala arrendelagen skall upphävas.

Index vid arrendeförhållanden

Enligt utredningens förslag är det tillåtet att bestämma arrendeavgiften efter index, om avtalet samtidigt innehåller uppgift om ett efter förhållandena avpassat högsta belopp, ett indextak, som inte får överskridas. Även andra belopp än arrendeavgiften, t. ex. bristbelopp, får indexregleras. Utredningen anser inte att en indexreglering av arrendeavgiften nödvändigtvis måste föranleda att också bristbelopp bestäms efter index. Möjligheten till indexreglering av arrendeavgiften och andra belopp har under remissbehandlingen tillstyrkts, medan föreskriften om indextak har föranlett erinringar i flera remissyttranden.

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. Jag delar också utredningens uppfattning att regler om en sammankoppling av arrendeavgift och bristbelopp inte bör införas. Därtill är arrendeförhållandena alltför skiftande.

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. Häri 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 uppenbarligen 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.

Arrendegaranti

Som utredningen framhåller är det vanligt att jordägaren kräver säkerhet för arrendeavgiften. Hittills har arrendatorn i stort sett varit hänvisad att lösa denna fråga genom privat borgen. Utredningen anser att frågan om säkerhet för arrendatorns ekonomiska förpliktelser i första hand bör lösas genom garanti av bank eller försäkringsanstalt. Skulle denna utväg visa sig oframkomlig bör det övervägas att genomföra en utvidgad statlig arrendegaranti. Utredningens syn på denna fråga har inte mött några erinringar under remissbehandlingen.

Även enligt min mening är privat borgen för arrendeavgiften och andra arrendatorns ekonomiska åtaganden en otidsenlig form av säkerhet. Behov finns sålunda av effektiva former för arrendegaranti. Innan frågan om en utvidgad statlig arrendegaranti närmare övervägs, bör emellertid avvaktas om en godtagbar lösning kan uppnås genom medverkan av kredit- och försäkringsinstitutionerna. Utvecklingen på detta område bör följas med uppmärksamhet.

Det finns i detta sammanhang anledning erinra om att frågorna om förmånsrätt för jordägares arrendefordran och om jordägares retentionsrätt har tagits upp i lagberedningens betänkande Utsökning IX (SOU 1969:5). Lagberedningen föreslår att bestämmelserna om förmånsrätt och retentionsrätt för jordägaren upphävs. Remissbehandlingen av förslaget har ny-

ligen avslutats och jag är inte beredd att f. n. ta ställning i dessa frågor. En lösning i enlighet med lagberedningens förslag skulle uppenbarligen ytterligare aktualisera frågan om arrendegaranti.

Arrendeställets skick, underhåll och byggnadsskyldighet

Enligt utredningens förslag skall i lagstiftningen inte ställas upp något krav i fråga om arrendeställets tillträdesskick utom beträffande bostad för arrendatorn eller hans anställda. Inte heller skall någon av parterna i lagen åläggas att förbättra arrendestället under arrendetiden. Om arrendatorn avhjälper tillträdesbrist, skall han vara berättigad till ersättning härför. Förslaget har i denna del inte föranlett några erinringar under remissbehandlingen.

Vid sociala arrenden har hittills krävts att arrendeställets nödvändiga ekonomibyggnader vid tillträdet är så beskaffade att ombyggnad eller annan än mindre reparation ej oundgängligen påkallas. Lagens tvingande regler på denna punkt har otvivelaktigt bidragit till att utbudet av arrendegårdar minskat. Förslaget att slopa kravet på visst skick hos arrendeställets ekonomibyggnader är ett led i strävandena att genom vidgad avtalsfrihet skapa förutsättningar för ett ökat utbud av arrendegårdar. Jag har redan tidigare anslutit mig till denna målsättning och biträder sålunda utredningens förslag i denna fråga.

Som utredningen föreslagit bör skyldighet inte föreligga att under arrendetiden förbättra arrendestället. Om arrendatorn avhjälper tillträdesbrist, bör han liksom hittills vara berättigad till ersättning härför.

När det gäller arrendeställets jord innebär förslaget att de nuvarande bestämmelserna om skyldighet för arrendatorn att väl hävda jorden upphävs. Arrendatorn bör sålunda inte åläggas att förbättra jorden under arrendetiden. Den allmänna vanhävdslagstiftningen är f. n. föremål för översyn och förslag om liberalare vanhävdslagstiftning har nyligen remitterats till lagrådet. Vid sådant förhållande finns det inte något allmänt intresse att i arrendelagstiftningen upprätthålla en skyldighet för arrendator att i alla situationer väl hävda jorden.

Enligt utredningens förslag skall vården och underhållet av arrendestället åvila arrendatorn. Även i denna del innebär förslaget en ändring i förhållande till vad som gäller vid sociala arrenden där arrendatorn endast svarar för mindre reparation. Den utökning av arrendatorns underhållsskyldighet som förslaget innefattar har i allmänhet inte föranlett några erinringar under remissbehandlingen. Också denna reform står i överensstämmelse med strävandena att öka utbudet av arrendejord och få en mera enhetlig arrendelagstiftning. Även bortsett härifrån finns det skäl att låta arrendatorn svara för underhållet. I sista hand är det även med nuvarande system arrendatorn som får vidkännas samtliga underhållskostnader eftersom arrendeavgiften

får antagas vara beroende av lagens fördelning av underhållsskyldigheten. Som utredningen anfört finns det anledning räkna med att underhållskostnaderna kan hållas lägre, om underhållsskyldigheten direkt åvilar arrendatorn. Jag kan på grund av det anförda biträda utredningsförslaget även i fråga om underhållsskyldigheten.

Försummelse av reparationsskyldigheten medför ersättningsskyldighet för arrendatorn. Vid fall av vanvård är arrenderätten förverkad. Jag anser det inte befogat att, som föreslagits under remissbehandlingen, därutöver ge jordägaren möjlighet att avhjälpa underhållsbrist på arrendatorns bekostnad.

Även om arrendeställets byggnader och andra anläggningar vårdas och underhålls inträffar förr eller senare den tidpunkt då de måste ersättas med nya eller byggas om. I gällande rätt finns för sociala arrenden byggnadsskyldighet för jordägaren i fråga om nödvändiga hus. I övrigt saknas allmänna bestämmelser om byggnadsskyldighet. Utredningen föreslår en regel om generell byggnadsskyldighet för jordägaren beträffande inte bara byggnader i vanlig mening utan även täckdikningar och andra ledningar och installationer som ej utgör del av byggnad. En förutsättning för byggnadsskyldighetens inträde är att anläggningarna förstörts eller blivit obrukbara utan arrendatorns vållande. Även i fråga om jordägarens byggnadsskyldighet har utredningens förslag i allmänhet lämnats utan erinran under remissbehandlingen.

Det är enligt min mening naturligt att lagstiftningen genom regler om byggnadsskyldighet för jordägaren medverkar till en godtagbar byggnadsstandard på arrendegårdarna. Även när det gäller utvidgningen av byggnadsskyldigheten till täckdikningar och liknande anläggningar finner jag utredningsförslaget välbetänkt. Bristen på lagbestämmelser i fråga om sådana anläggningar torde ha medfört att ansvaret för iståndsättande av särskilt täckdikningar kommit att drabba den arrendator som innehaft arrendestället när anläggningen är uttjänt. Jag biträder sålunda utredningens ifrågavarande förslag beträffande jordägarens byggnadsskyldighet. Som utredningen föreslår bör bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet inte gälla i sådana fall när arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendet i visst skick.

Byggnadsskyldigheten, liksom skyldigheten att vid tillträdet tillhandahålla bostäder av viss beskaffenhet, bör liksom hittills kunna fullgöras på det sättet att arrendatorn utför arbetet på jordägarens bekostnad. Ersättningen till arrendatorn bör i sådant fall uppskattas innan arbetet utförs men skall givetvis avse kostnaden vid tiden för arbetets utförande.

Frågan om en viss åtgärd skall hänföras till det löpande underhållet eller utgöra en ny- eller ombyggnad kan givetvis föranleda tveksamhet. Utredningen har angivit vissa riktlinjer för bedömningen av dessa frågor. Riktlinjerna har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. Även enligt min

mening bör dessa riktlinjer kunna utgöra en allmän utgångspunkt för bedömningen. Byggnader, täckdikningar och liknande anläggningar skall sålunda i allmänhet ersättas av jordägaren när en ny- eller ombyggnad från ekonomisk synpunkt framstår som fördelaktigare än fortsatt underhåll. När det gäller utbyte av delar av en byggnad eller anläggning bör givetvis samma princip gälla. Här kan dessutom tveksamhet föranledas av den varierande varaktigheten hos olika delar av en byggnad eller anläggning. Utbyte av en detalj som normalt har kort varaktighet bör hänföras till underhållsskyldigheten medan mera varaktiga åtgärder bör hänföras till byggnadsskyldigheten. Att generellt ange en viss varaktighetstid för att åtgärden skall vara att hänföra till byggnadsskyldigheten är emellertid enligt min mening inte möjligt. Denna fråga måste också påverkas av hur kapitalkrävande åtgärden är. Den närmare avgränsningen mellan underhålls- och byggnadsskyldighet måste därför överlämnas till rättstillämpningen.

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.

Byggnadsskyldigheten skall enligt utredningens förslag vara beroende av inte bara arrendatorns behov av ny- eller ombyggnad utan även av att kostnaden är försvarlig med hänsyn till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. Frågan huruvida denna förutsättning för byggnadsskyldigheten föreligger skall enligt förslaget kunna underkastas förhandsprövning av lantbruksnämnden. Den föreslagna begränsningen till företagsekonomiskt motiverade ny- och ombyggnader har inte föranlett någon erinran under remissbehandlingen. Valet av prövningsmyndighet och bestämmelsernas utformning i övrigt har dock mött viss kritik.

Kravet att endast företagsekonomiskt motiverade ny- och ombyggnader skall kunna åläggas jordägaren är främst föranlett av erfarenheterna från den nuvarande sociala arrendelagstiftningen, som anses ha medfört att jordägarna i vissa fall åsamkats kostnader för olönsamma investeringar. Den nu föreslagna begränsningen i byggnadsskyldigheten är även enligt min mening motiverad och bör kunna bidra till ett ökat utbud av arrendegårdar.

Bedömningen av förutsättningarna för ny- eller ombyggnad bör emellertid inskränkas till förhållandena på arrendestället.

Även enligt min bedömning är det fördelaktigt att frågan om byggnadsskyldighet föreligger kan underkastas en förhandsprövning. Vid valet av prövningsmyndighet kan skäl åberopas både för lantbruksnämnd och för de arrendenämnder, som jag kommer att föreslå. Det mera komplicerade och långsamma förfarandet inför allmän domstol är däremot enligt min mening mindre lämpat för ifrågavarande uppgift. Vid valet mellan lantbruksnämnd och arrendenämnd föredrar jag att förlägga prövningen till arrendenämnd. Genom en sådan lösning tillgodoses kravet på ett snabbt och billigt förfarande samtidigt som önskemålet om kvalificerad bedömning av rättsliga frågor blir tillgodosett. Lantbruksnämndernas sakkunskap bör utnyttjas genom föreskrift att nämndens yttrande skall inhämtas.

Under remissbehandlingen har från några håll föreslagits att synemännen skulle tilläggas befogenhet att i samband med syn avgöra huruvida ansvaret för viss anläggnings iståndsättande övergått till jordägaren. Kritik har även riktats mot att den föreslagna förhandsprövningen skall avse endast de företagsekonomiska förutsättningarna för jordägarens byggnadsskyldighet men däremot inte t. ex. frågan huruvida byggnadsbehovet är föranlett av försummat underhåll från arrendatorns sida.

Enligt min mening bör synen bibehålla sin nuvarande ställning av bevismedel angående arrendeställets skick. Synemännen bör därför inte tilläggas dömande uppgifter av den art varom här är fråga. De under remissbehandlingen framförda synpunkterna bör emellertid beaktas vid utformningen av bestämmelserna om förhandsprövning av jordägarens byggnadsskyldighet. Med förhandsprövningen förlagd till arrendenämnd finns inte något hinder mot att låta prövningen avse även frågan om byggnadsbehovet är föranlett av försummat underhåll. Jag föreslår därför att prövningen skall kunna avse också sistnämnda fråga.

Bestämmelserna om arrendeställets skick vid tillträdet, om arrendatorns rätt till ersättning för avhjälpta tillträdesbrister och om jordägarens byggnadsskyldighet är enligt utredningens förslag tvingande. Möjlighet till dispens föreligger dock i fråga om tillträdesskicket.

Den föreslagna ordningen, som i allmänhet inte mött några erinringar under remissbehandlingen, är även enligt min mening godtagbar. Den nytillkomna bestämmelsen som medger jordägaren att på grund av ny- eller ombyggnad höja arrendeavgiften under löpande arrendeperiod bör kunna sättas ur tillämpning genom förbehåll i arrendeavtalet och föreslås därför få dispositiv karaktär.

Fristående förbättringsarbeten

Utredningens förslag när det gäller arrendators rätt till ersättning för utförda fristående förbättringsarbeten avser dels täckdikning, dels förbättringar av själva jorden och de anläggningar som direkt sammanhänger med dess brukande. Förslaget innebär i fråga om täckdikning att ersättningen skall utgå vid närmaste avräkning mellan parterna och utgöras av anläggningskostnaden reducerad med värdeminskningen fram till avräkningstidpunkten. Rätten till ersättning skall vara beroende av att företaget underkastats förhandsprövning av lantbruksnämnden. Arrendatorns rätt till ersättning för förbättringar av själva jorden och de anläggningar som direkt sammanhänger med dess brukande skall inte vara beroende av förhandsprövning. Ersättningen skall utgå vid närmaste avräkning. Den föreslagna ordningen har i allmänhet godtagits under remissbehandlingen. En arrendatorsförening riktar dock kritik mot att ersättningen för täckdikning skall utges först vid avräkningen.

Frågan om arrendatorns ersättning för fristående förbättringsarbeten bör enligt min mening i huvudsak lösas enligt utredningens förslag. Rätt till ersättning bör sålunda föreligga i föreslagen omfattning och beträffande täckdikning vara beroende av en förhandsprövning. Denna förhandsprövning bör, liksom förhandsprövningen av jordägarens byggnadsskyldighet, vara förlagd till arrendenämnden. Ersättningen för andra förbättringar än täckdikning bör utgå vid närmaste avräkning. När det gäller ersättning för täckdikning finns emellertid enligt min mening starka skäl att jordägaren åläggs att utge ersättningen redan när arbetet fullbordats. Några praktiska hinder för en sådan lösning torde inte heller föreligga. I dessa fall är förhållandena liknande dem när arrendatorn är berättigad till ersättning för arbeten som omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet, t. ex. ombyggnad av en uttjänt täckdikningsanläggning. Enhetliga regler för dessa situationer är enligt min mening av värde.

På grund av vad som nu har anförts föreslår jag en ordning som innebär att jordägarens ersättning för nyanlagd täckdikning skall utges omedelbart efter arbetets fullbordande. Förhandsprövning av sådant företag bör vara förlagd till arrendenämnden. På motsvarande sätt som föreslagits beträffande investeringar med anledning av jordägarens byggnadsskyldighet bör utgiven ersättning för ny täckdikning medföra rätt till arrendehöjning under löpande arrendeperiod.

Den föreslagna ordningen hindrar inte att förhandsprövningen samordnas med lantbruksnämndernas lånegarantier. Liksom vid förhandsprövningen av jordägarens byggnadsskyldighet bör lantbruksnämndens yttrande inhämtas i dessa ärenden.

Bestämmelserna om arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar bör som även utredningen föreslår vara dispositiva.

Avräkning och syn

Vissa ersättningsanspråk mellan jordägare och arrendator som föranleds av förändringar av arrendestället under arrendetiden skall enligt gällande rätt regleras när fastigheten avträds. Anspråken skall grundas på en jämförelse mellan fastighetens skick vid tillträdet och vid avträdet. Bevisning om arrendeställets skick ordnas normalt genom syn.

Enligt utredningens förslag skall den ekonomiska uppgörelsen mellan jordägare och arrendator inte vara knuten till tidpunkten för avträdet utan i stället till den tidpunkt då arrendeavtalet upphör att gälla. I förlängningsfallen får det betydelse om förlängningen enligt 7: 7 är att betrakta som en ny upplåtelse eller ej. Med avtalets upphörande jämställs att arrendeavtalet förlängs på ändrade villkor. I samband härmed föreslår utredningen att den särskilda preskriptionstiden för arrendefordringar anknyts till samma tidpunkt som avräkningen. I syfte att åstadkomma avräkningar med tätare mellanrum föreslår utredningen en tvingande regel att syn som är äldre än nio år inte skall få läggas till grund för avräkning.

De syften som ligger bakom utredningens förslag i fråga om avräkningsreglerna har lämnats utan erinran under remissbehandlingen. Avräkningsreglernas närmare utformning har däremot utsatts för kritik.

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 framtvinga en avräkning innan ersättningsbeloppen blivit alltför höga.

Utredningen föreslår att i lagstiftningen inte skall tas upp någon motsvarighet till institutet särskild syn. Jag biträder denna uppfattning. Reglerna om förhandsprövning av jordägarens byggnadsskyldighet torde medföra att något praktiskt behov av särskild syn inte vidare föreligger.

Utredningen understryker behovet av ett vidgat rekryteringsunderlag för synemän och en effektiv utbildning av dessa. Vad utredningen anför i denna del har vunnit starkt stöd under remissbehandlingen. Även enligt min mening bör rekryteringen av synemän ske på det sätt som utredningen föreslagit. Till syneman bör sålunda kunna utses endast den som av länsstyrelse förklarats behörig att vara syneman. Staten bör även ta på sig det ekonomiska ansvaret för synemännens utbildning. Frågan hur utbildningen lämpligen bör bedrivas får tas upp senare.

Formerna för prövning av tvister och dispensärenden

När det gäller formerna för prövning av arrendetvister ansluter sig utredningens förslag nära till den ordning som f. n. gäller vid sociala arrenden. Arrendetvister skall sålunda i allmänhet handläggas av allmän domstol. Beträffande tvister med anledning av bestämmelserna om besittningsskydd föreslår utredningen att förlängningstvist och tvist om villkorsändring i samband med förlängningstvist skall avgöras av allmän domstol medan tvist som rör enbart villkorsändring skall handläggas av arrendenämnd, som även skall avgöra dispensärenden. Arrendenämnd skall enligt förslaget vid tvist om villkorsändring bibehålla sin nuvarande ställning av skiljenämnd. Mot nämndens beslut i sådant ärenden skall sålunda talan inte kunna föras. I dispensärende får talan fullföljas hos länsstyrelsen. Över länsstyrelsens beslut kan besvär anföras hos Kungl. Maj:t i regeringsrätten. I rättegångskostnadshänseende innebär förslaget att de allmänna kostnadsreglerna i RB är tillämpliga vid alla arrendetvister. Enligt förslaget skall kostnaderna för arrendenämnderna betalas av statsverket och inte som nu i viss utsträckning av parterna.

Under remissbehandlingen har det föreslagna systemet med en delvis parallell kompetens för domstol och arrendenämnd föranlett kritik. I flera remissyttranden förordas att även prövningen av förlängningstvister förläggs till arrendenämnd. Några remissinstanser anser att möjlighet bör öppnas att föra talan mot arrendenämnds beslut och hänvisar i detta sammanhang till reglerna om förfarandet i hyrestvister.

Det är naturligt att vid bedömningen av frågan hur prövningsförfarandet i arrendetvister skall utformas beakta de förfaranderegler som införts på nyttjanderättsområdet i övrigt i samband med bestämmelser om direkt besittningsskydd. Sådant besittningsskydd finns för bostadshyresgäster och bostadsarrendatorer. Förfaranderegelna har utformats olika för dessa kategorier.

För handläggningen av hyrestvister har inrättats särskilda statliga hyresnämnder med representanter för hyresmarknadens parter. Hyresnämnd skall medla i hyrestvister. I förlängnings- och hyressättningsfrågor får nämnden, om parterna inte kan förlikas, besluta i tvistefrågan (3: 49, 55 och 70 NJL). Om hyresnämndens beslut klandras av part, skall tvisten prövas av domstol (3: 71 första stycket NJL). Behörig domstol är i allmänhet rätten för den stad som är säte för länsstyrelsen i det län där fastigheten är belägen (3: 72 NJL). I hyressättningsmål får talan inte fullföljas medan i förlängningstvister fullföljd till hovrätten är tillåten (2: 73 NJL). Tvister om tillstånd till överlåtelse av hyresrätt och upplåtelse av lägenhet i andra hand handläggs i samma ordning som hyressättningstvister (3: 34—36, 40 och 70 NJL). Hyresnämnd har även att pröva frågor om dispens från vissa bestämmelser i hyreslagstiftningen. Nämndens beslut i sådana ärenden får inte klandras (3: 45 andra stycket, 3: 59 och 3: 71 andra stycket NJL). I övriga hyrestvister fungerar hyresnämnden enbart som medlingsorgan och medling är inte obligatorisk. Den domstolsmässiga prövningen i första instans äger även för dessa tvister rum i den särskilda underrätten. I övrigt gäller vanliga regler. Målen kan alltså föras vidare även till högsta domstolen enligt bestämmelserna i RB.

I mål om förlängning och om hyressättning gäller en rättegångskostnadsregel som innebär att vardera parten skall svara för sina kostnader i första instans (3: 74 NJL).

Även för bostadsarrende finns regler om direkt besittningsskydd vilka förutsätter ett prövningsförfarande beträffande förlängningsfrågorna och frågor om arrendevillkoren. Tvister därom prövas av allmän domstol med tillämpning av samma rättegångsförfarande som i andra tvistemål. Rätten kan även meddela dispens från vissa bestämmelser om bostadsarrende (2: 77, 79 och 82 NJL).

I detta sammanhang finns det anledning att erinra om den av riksdagen nyligen beslutade reformen av underrätternas organisation m. m. (prop. 1969: 44, 1LU 38, rskr 283). Reformen innebär bl. a. att en ny, enhetlig organisation av de allmänna underrätterna skapats. De allmänna underrätterna skall utgöras av tingsrätter, som ersätter häradsrätter och rådhusrätter. För alla tingsrätter skall gälla gemensamma regler om sammansättningen i mål och ärenden. Vid särskild huvudförhandling i tvistemål i allmänhet skall tingsrätten ha sådan sammansättning som nu förekommer i rådhusrätt. I huvuddelen av familjemålen skall tingsrätten dock bestå av lagfaren domare

och nämnd. Reformen innebär vidare att fastighetsdomstolar inrättas för handläggning av mål angående bl. a. fastighetsbildning. Bestämmelser om fastighetsdomstol finns i lagen (1969: 246) om fastighetsdomstol. Som fastighetsdomstol skall i princip en underrätt i varje län fungera. Domstolen skall bestå av fem ledamöter, varav två lagfarna domare, en ledamot med teknisk sakkunskap och två nämndemän. Vid fastighetsdomstol skall tillämpas reglerna i RB om omröstning i domstol med endast lagfarna ledamöter. Underrättsreformen träder generellt i kraft den 1 januari 1971. Lagen om fastighetsdomstol har emellertid enligt särskild kungörelse därom (1969: 247) satts i kraft samtidigt med miljöskyddslagen (1969: 387) dvs. från den 1 juli innevarande år. För handläggning av vissa mål enligt miljöskyddslagen har också fastighetsdomstolar i viss utsträckning inrättats sistnämnda dag.

I sitt av riksdagen godtagna utlåtande över ifrågavarande lagstiftning anförde första lagutskottet att det förutsatts att mål enligt den nya fastighetsbildningslagen, expropriationsmål och mål om ersättning enligt miljöskyddslagen skall avgöras av fastighetsdomstol. Till dessa kategorier av mål kan enligt utskottets mening föras ytterligare två grupper av mål, nämligen vattenmål och vägmål av olika slag. Även beträffande andra grupper av mål med anknytning till fast egendom bör det enligt utskottets mening övervägas, om de inte kan hänföras till kompetensområdet för fastighetsdomstolarna. Hit hör mål om äganderätt till fast egendom, en typ av mål som ofta har anknytning till fastighetsbildningslagstiftningen. En annan — och väsentligt mer omfattande — grupp gäller nyttjanderätt till fast egendom, dvs. främst arrende och hyra. Enligt utskottets mening är hyresmålen av särskilt intresse i detta sammanhang. Både hyresmål och arrendemål har nämnts som måltyper där nämndemännens allmänkunskaper kan utgöra en värdefull tillgång. Eftersom hyresmålen enligt huvudregeln redan nu i flertalet fall handläggs vid den domstol som torde komma att utses till fastighetsdomstol skulle det inte innebära någon större organisatorisk ändring att överlämna prövningen av hyrestvisterna till fastighetsdomstol. Ett slutligt ställningstagande kräver emellertid överväganden även i andra frågor, t. ex. angående domstolens sammansättning (1LU 38 s. 39—40).

Utredningens förslag att tvister om villkorsändring vid jordbruksarrende skall handläggas av arrendenämnd medan övriga arrendetvister skall avgöras av allmän domstol har inte någon motsvarighet vid hyra eller bostadsarrende. Den kritik som under remissbehandlingen riktats mot ifrågavarande uppdelning saknar enligt min mening inte fog. Förlängningsfrågorna och frågorna om villkorsändring har ett nära sakligt samband, som motiverar att förlängningstvister och tvister om villkorsändring prövas av samma myndighet.

I likhet med flera remissinstanser anser jag att fullföljd bör vara tillåten mot prövningsmyndighetens avgörande i besittningsskyddsfrågor. De alternativ som här uppställer sig är enligt min mening antingen en prövning in-

för arrendenämnd med rätt att klandra nämndens avgörande eller en domstolsprövning. Det förstnämnda alternativet skulle innebära en lösning som överensstämmer med förfarandet i hyrestvister medan det sistnämnda alternativet anknyter till förfarandet i tvister vid bostadsarrende.

En lösning enligt domstolsalternativet är givetvis förenad med fördelar från rättssäkerhetssynpunkt. Från andra synpunkter är alternativet dock mindre tilltalande. Vad som enligt min mening därvid måste tillmätas stor betydelse är att ifrågavarande tvister ofta är av sådan beskaffenhet att de kräver ett relativt snabbt avgörande. Också kostnadssynpunkten är av stor vikt.

Genom en lösning efter förebild av hyresnämndsorganisationen skulle vinnas ett enkelt, snabbt och billigt förfarande för avgörande av ifrågavarande vanligen mindre komplicerade tvister. En arrendenämnd av sådan karaktär skulle visserligen inte ha en domstols alla möjligheter till bevisupptagning. Möjlighet skulle dock finnas till en överprövning inom ramen för domstolsväsendet enligt gängse processuella regler, när part finner en sådan behövlig.

Ställningstagandet i förfarandefrågan vid hyrestvister byggde i hög grad på förutsättningen att hyresmarknadens intresseorganisationer skulle medverka. På arrendemarknaden är parterna inte i samma utsträckning förenade i intresseorganisationer. Med partsrepresentation i prövningsmyndigheten finns dock anledning räkna med att ett stort antal tvister skall kunna biläggas genom förhandlingar. En partsrepresentation är därför enligt min uppfattning av stort värde även när det gäller arrendetvisterna. En sådan finns också i de nuvarande arrendenämnderna.

Sammanfattningsvis innebär vad jag nu har anfört att prövningen av ifrågavarande tvistefrågor inför arrendenämnd med en ställning motsvarande den som hyresnämnd har skulle utgöra ett enkelt, snabbt och billigt förfarande utan att rättssäkerheten äventyras. På grund av det anförda förordar jag att prövningen av förlängningstvister och tvister om arrendevillkoren förläggs till arrendenämnd samt att nämndernas sammansättning och förfarandet anordnas på i huvudsak samma sätt som skett i fråga om motsvarande hyrestvister.

Vad jag hittills har berört avser förlängningstvister och tvister om villkorsändring. En annan kategori tvister av intresse i detta sammanhang är de tvister som kan föranledas av rätten till ersättning vid vissa fall av besittningsskyddsavbrott. Enligt utredningens förslag skulle prövningen av dessa frågor tillkomma allmän domstol. Dessa ersättningsfrågor har emellertid ett nära samband med förlängningstvisterna. Som jag tidigare har anfört ingår ersättningsrätten i själva verket i arrendatorns besittningsskydd. Starka skäl talar sålunda för att inte dela förlängnings- och ersättningsfrågorna på olika prövningsmyndigheter utan förlägga även ersättningsfrågorna till arrendenämnd. Ersättningsfrågor tillhör visserligen an-

nars domstolarnas kompetensområde. Här är dock förhållandena speciella genom ersättningens anknytning till förlängningsfrågan. Ersättningsbeloppets storlek är även anknuten till arrendeavgiften. Liksom i övriga tvister som avgörs av arrendenämnd har part möjlighet att efter klander åstadkomma en domstolsprövning av ersättningsfrågan. På grund av det anförda föreslår jag att arrendenämndernas kompetens får omfatta även dessa ersättningsfrågor. Arrendenämnds beslut om ersättning bör även kunna utnyttjas som exekutionstitel.

När det gäller bostadsarrende tillkommer förlängningstvister och tvister om villkorsändring allmän domstols prövning. Frågan om förfarandet i sådana tvister kommer i ett nytt läge när arrendenämnder av här angiven karaktär inrättas för prövning av motsvarande tvister vid jordbruksarrende. Den förut angivna prövningen inför arrendenämnd tillgodoser enligt min mening rimliga rättssäkerhetskrav. Vid sådant förhållande bör även vid bostadsarrende tvister om förlängning och om villkorsändring kunna anförtros arrendenämnderna. Härigenom vinns också den fördelen att ett enhetligt system kommer att gälla inom hela det rättsområde där direkt besittningsskydd genomförts. Genom att även tvister beträffande bostadsarrende förläggs till arrendenämnden skapas ytterligare underlag för en effektiv arrendenämndsorganisation.

Ett enhetligt system för arrende- och hyrestvister kräver samordning även i fråga om den domstolsmässiga prövningen. I det sammanhanget finns anledning att ta upp den av riksdagen aktualiserade frågan om fastighetsdomstolarnas kompetensområde.

Frågan huruvida mål angående äganderätt till fast egendom och andra begränsade sakrätter till fast egendom än arrende och hyra skall prövas av fastighetsdomstol bör inte avgöras innan fastighetsdomstolarnas kompetensområde i övrigt kan överblickas. Jag är därför inte beredd att f. n. ta ställning till detta spörsmål. När det gäller arrende- och hyresmålen delar jag den under riksdagsbehandlingen framförda uppfattningen att nämndemännens allmänkunskaper kan utgöra en värdefull tillgång. Det är därför enligt min mening angeläget att dessa mål prövas i en sammansättning med starkt lekmannainslag. Detta syfte tillgodoses, om prövningen av arrende- och hyrestvister förläggs till fastighetsdomstol. Fråga uppkommer emellertid vilket behov som finns av teknisk expertis i de mål som det här närmast är fråga om, nämligen förlängningstvister och tvister om villkorsändring. Den till fastighetsdomstolen knutne experten skall ha teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering. När det gäller arrendemålen anser jag att det i allmänhet är av värde att i domstolen ha tillgång till en ledamot med de angivna tekniska kvalifikationerna. Fastighetsbildningsfrågor kan ofta aktualiseras vid tillämpning av de besittningsskyddsbrytande grunderna både vid jordbruksarrende och vid bostadsarrende, och fastighetsvärdering ingår ofta som ett moment vid be-

dömningen av arrendevillkoren. När det däremot gäller motsvarande hyrestvister är läget som regel ett annat. Fastighetsbildningssynpunkter spelar där ingen roll vid bedömningen av förlängningsfrågorna och vid hyressättningen ligger tyngdpunkten i allmänhet på en jämförelse mellan likvärdiga lägenheter. Skäl föreligger därför enligt min uppfattning i allmänhet inte att vid prövningen av ifrågavarande hyresmål ha tillgång till teknisk expertis.

Vad jag nu har anfört avser företrädesvis förlängningsvisterna och tvisterna om ändrade villkor för arrende- och hyresavtal. Till förlängningstvisterna hänför jag i detta sammanhang även frågan om ersättning till arrendator vid vägrad förlängning. Det är sålunda här fråga om tvister som skall prövas av arrendenämnd resp. hyresnämnd. Även övriga arrende- och hyrestvister bör emellertid beaktas i detta sammanhang. Fastighetsdomstolens kompetens bör enligt min uppfattning omfatta även dessa tvister. Arrendenämnderna bör i dessa tvister fungera enbart som medlingsorgan och medling bör inte vara obligatorisk. Vad jag förut har anfört angående behovet av teknisk expertis i arrende- resp. hyresmål har i stor utsträckning tillämpning även på ifrågavarande kategori av tvister. En viktig del av arrendelagstiftningen är reglerna om lösen av byggnader, arrendeställets skick, underhållsskyldighet, byggnadsskyldighet, fristående förbättringar, avräkning och syn. I dessa mål är det givetvis av stort värde för domstolen att ha tillgång till en expert med erfarenhet av fastighetsvärdering. Även i andra arrendemål torde tillgång till teknisk expertis i allmänhet vara av värde. Hyresmålen torde sällan ha sådan anknytning till fastighetsbildning eller fastighetsvärdering att behov av teknisk sakkunskap föreligger.

Vad jag nu har anfört beträffande den domstolsmässiga prövningen av arrende- och hyrestvister leder till att samtliga dessa bör hänföras till fastighetsdomstol men att vissa särregler är behövliga när det gäller domstolens sammansättning. Jag har nyss anfört att teknisk expertis i allmänhet är av värde i arrendemål men som regel inte är behövlig i hyresmål. I hyresmålen synes därför lämpligt att den tekniske ledamoten utgår och att domstolen får bestå av två lagfarna ledamöter och tre nämndemän.

Den här föreslagna ordningen kräver vissa ändringar i bl. a lagen om fastighetsdomstol. Jag avser att anmäla dessa frågor senare denna dag i samband med återstående följdlagstiftning till JB.

På motsvarande sätt som gäller i hyresmålen bör tvister om ändring av arrendevillkor slutgiltigt avgöras av fastighetsdomstolen. Fullföljd mot fastighetsdomstolens dom i dessa mål bör sålunda inte vara tillåten. Besittningsskyddstvister — däri inräknat även tvister om ersättning till arrendator vid vägrad förlängning — bör kunna fullföljas till hovrätt. Fullföljd till högsta domstolen bör däremot inte tillåtas i dessa mål. Övriga mål bör kunna föras vidare till högsta domstolen enligt bestämmelserna i RB.

När det gäller hyra finns, som förut har nämnts, en särskild rättegångs-

kostnadsregel beträffande besittningsskydds- och hyressättningstvister, som innebär att vardera parten skall svara för sina kostnader i underrätten. Regeln har motiverats av de speciella förhållandena på hyresmarknaden. Det finns enligt min mening inte skäl att införa en sådan ordning beträffande arrendemål. För domstolsprövningen av dessa mål bör sålunda de allmänna bestämmelserna i RB om rättegångskostnad äga tillämpning.

I den nuvarande sociala arrendelagstiftningen finns åtskilliga tvingande bestämmelser som kan sättas ur tillämpning genom dispens av arrendenämnden. Även utredningens förslag inrymmer ett dispensförfarande. Också jag kommer att i det följande föreslå dispensregler. Vissa andra avgöranden av liknande karaktär föreslås ankomma på arrendenämnd. Sålunda föreslår jag att förhandsprövning av frågan om arrendatorns rätt till ersättning för fullgörande av jordägarens byggnadsskyldighet och för fristående förbättringar skall ske hos arrendenämnden. Enligt utredningens förslag kan talan mot arrendenämnds beslut i dispensfrågor fullföljas till länsstyrelsen och regeringsrätten. Rättslig överprövning kan enligt min mening undvaras i dispensfrågor och övriga här angivna frågor. Inte heller från andra synpunkter finns det enligt min uppfattning skäl att medge fullföljd i sådana frågor. Däremot är det ofta av stor vikt att avgörandet i dessa ärenden inte fördröjs. Dessa bör sålunda slutligt avgöras av arrendenämnden.

Arrendenämnd bör, som även utredningen föreslår, finnas i varje län. De bör organisationsmässigt anknytas till hyresnämnderna. För hyresnämnderna har nyligen ordnats en tidsenlig och effektiv kansliorganisation. Denna bör med fördel kunna utnyttjas av arrendenämnderna.

Arrendenämndernas verksamhet kan inte beräknas bli så omfattande att den i och för sig motiverar heltidsarbetande ordförande. Detta får dock inte innebära minskade krav på en effektiv och kvalificerad nämndorganisation. Som framgår av vad jag anfört är det betydelsefulla frågor som anförtros arrendenämnderna. Dessa kan även förväntas leda utvecklingen på arrendeområdet. Enligt min mening är det därför av största betydelse att ordföranden har sakkunskap och erfarenhet speciellt i de frågor som arrendenämnderna skall handlägga. Den lämpligaste lösningen synes vara att även beträffande ordförandeskapet anknyta till hyresnämnderna, som i viss utsträckning handlägger likartade frågor. Under en övergångstid kan det dock vara lämpligt att söka utnyttja den sakkunskap och de erfarenheter som de nuvarande arrendenämndsordförandena besitter. Vid avgång bör uppgiften överföras till ordinarie ordförande i den nya arrende- och hyresnämndsorganisationen.

Arrendenämnderna kommer att pröva besittningsskyddstvister både på jordbruksarrendets och på bostadsarrendets områden. Partsrepresentationen i nämnden bör därför kunna anpassas till dessa förhållanden. Till ledamöter i nämnden bör sålunda utses både fastighetsägare med erfarenhet av jordbruksarrende och sådana med erfarenhet av bostadsarrende. Som

utredningen föreslår bör även den som i annan egenskap än fastighetsägare vunnit erfarenhet av arrendeförhållanden kunna företräda jordägarsidan. På arrendatorssidan bör återfinnas jordbruksarrendatorer och bostadsarrendatorer.

Arrendenämndernas verksamhetsformer bör, liksom hyresnämndernas, närmare regleras i särskild lag. Jag ämnar föreslå att lagen (1968: 349) om hyresnämnder ersätts av en lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Frågan härom kommer att anmälas senare denna dag i samband med övrig följdlagstiftning till JB.

Den publika arrendelagstiftningens inordnande under den allmänna lagen

Utredningens förslag att genomföra en i princip enhetlig arrendelagstiftning för såväl enskilda som publika arrendeförhållanden stöds av en enhällig remissopinion. Även enligt min mening är denna lösning förenad med betydande fördelar. Jag föreslår därför att arrendebestämmelserna blir tillämpliga inte bara på enskilda markägare utan även på statens, kommunernas, landstingens, universitetens och kyrkans upplåtelser. Som framgår av vad jag tidigare har anfört föreslås dock vissa undantagsbestämmelser för borgerlig primärkommun beträffande minimitid för jordbruksarrende.

En enhetlig arrendelagstiftning efter här angivna riktlinjer medför att åtskilliga bestämmelser i den publika arrendelagstiftningen måste ändras eller upphävas. Utredningen har även lagt fram vissa förslag härom. I detta sammanhang bör beaktas att lagstiftningen angående förvaltning av den kyrkliga jorden f. n. är föremål för överväganden inom utbildningsdepartementet. I denna fråga har 1960 års ecklesiastika boställsutredning avgivit ett betänkande, Förvaltningen av kyrklig jord m. m., (SOU 1968: 12), omfattande bl. a. förslag till lag om förvaltning av kyrklig jord. Den föreslagna lagstiftningen är avsedd att ersätta bl. a. ecklesiastika boställsordningen, ecklesiastika arrendestadgan och cirkuläret angående provisoriska bestämmelser för utarrendering av vissa kyrkofastigheter i Skåne, Halland och Blekinge. Departementsberedningen av arrendelagstiftningen har i denna del skett i samråd med chefen för utbildningsdepartementet. Förslag om lagstiftning angående förvaltning av kyrklig jord kommer att senare denna dag anmälas av denne.

Eftersom särbestämmelserna för kommunala arrenden tas upp i den allmänna arrendelagstiftningen bör, som jag tidigare har anfört, den kommunala arrendelagen upphävas. Beträffande den publika arrendelagstiftningen i övrigt, dvs. statens och universitetens upplåtelser, krävs, som utredningen framhåller, en inventering och översyn för att anpassa reglerna till den allmänna arrendelagstiftningen. Frågan om utredning av dessa spörsmål kommer att anmälas senare av chefen för jordbruksdepartementet.

Övergångsbestämmelser

De nya arrendebestämmelserna skall i första hand äga tillämpning på arrendeavtal som ingåtts efter balkens ikraftträdande. Enligt utredningens förslag skall de emellertid i viss utsträckning vara tillämpliga även på avtal från tiden före ikraftträdandet. Sålunda föreslås att besittningsskyddsbestämmelserna — i huvudsaklig överensstämmelse med vad som skedde vid 1943 års arrendereform — blir tillämpliga även på äldre avtal, om vid arrendetidens utgång arrendatorn eller före honom hans make eller någon av hans föräldrar brukat arrendestället under sammanlagt minst tio år. Avtal på obestämd tid eller med förbehåll om uppsägning skall föras in under nya balkens regler från den tid avtalet efter uppsägning tidigast kunnat frånträdas. De nya processuella bestämmelserna blir enligt utredningen utan särskild bestämmelse tillämpliga även på äldre avtal. Utredningens förslag godtas i stort sett av remissinstanserna. Endast advokatsamfundet motsätter sig att besittningsskyddsreglerna ges retroaktiv verkan.

För egen del kan jag i huvudsak ansluta mig till den av utredningen föreslagna lösningen av övergångsproblemen. Jag anser sålunda att besittningsskyddsbestämmelserna bör göras tillämpliga på äldre avtal i den utsträckning som utredningen föreslår. Lagtekniskt bör övergångsbestämmelserna anknyta till det den 29 november 1968 remitterade förslaget till lag om införande av jordabalken. Enligt detta förslag gäller för bl. a. 7—12 kap. huvudregeln att nya balken ej äger tillämpning i fråga om rättighet som upplåtits före nya balkens ikraftträdande och att undantagen härifrån skall vara särskilt angivna (31 §). Jag föreslår bestämmelser av innehåll att besittningsskyddsreglerna blir tillämpliga på äldre arrendeavtal, om vid arrendetidens utgång arrendatorn eller före honom hans närmaste anhöriga innehaft arrendet minst tio år. I likhet med vad som föreskrivits vid bostadsarrendereformen bör detsamma gälla om den arrendetid som löper vid ikraftträdandet enligt avtalet utgår först sedan arrendet varit minst tio år. Om det gamla avtalet gäller viss tid utan förbehåll om uppsägning, bör även bestämmelserna om automatisk förlängning och uppsägningstid gälla. Som regelmässigt skett vid införandet av nya lagregler på nyttjanderättens område bör vidare avtal som ingåtts för obestämd tid eller med förbehåll om rätt till uppsägning föras in under den nya lagen från den första möjliga tidpunkt efter den nya lagens ikraftträdande till vilken avtalet kunnat uppsägas.

Att besittningsskyddsreglerna blir tillämpliga på äldre avtal innebär även att bestämmelserna om förfarandet vid anhängiggörande av tvist om förlängning eller villkorsändring bli tillämpliga. Härvid bör emellertid beaktas att uppsägningstiden kan ha utgått före nya balkens ikraftträdande. För dessa fall föreslår jag därför att en särskild frist får räknas från balkens ikraftträdande. Även när det gäller förfarandet i övrigt bör i dessa fall nya

balkens regler om förfarandet i arrendetvister äga tillämpning. Tvist skall sålunda hänskjutas till arrendenämnd, vars beslut får klandras till fastighetsdomstol. I förlängningstvister får talan fullföljas till hovrätten.

Vad jag nu har anfört avser även de fall då besittningsskydd föreligger redan enligt äldre lag. Det är här i första hand fråga om sociala jordbruksarrenden. Även i sådana fall skall sålunda de nya reglerna om uppsägning och avflyttningsmeddelande tillämpas om på grund av tioårsregeln besittningsskyddsreglerna i balken skall tillämpas på avtalet. Har emellertid uppsägning skett före balkens ikraftträdande bör det igångsatta förfarandet få fortgå enligt äldre lag. Även de materiella bestämmelserna om besittningsskydd i äldre lag bör vara tillämpliga i dessa sannolikt mycket sällsynta fall.

Även för bostadsarrende finns redan nu regler om besittningsskydd. Dessa bestämmelser har i nya balken undergått den ändringen att tvister om förlängning och villkorsändring skall hänskjutas till arrendenämnd och inte såsom tidigare instämmas till domstol. Även i dessa fall skall de nya förfaranderegleрna tillämpas, om uppsägning inte skett före nya balkens ikraftträdande.

De föreslagna övergångsbestämmelserna kommer att tas upp som ett tilllägg till det tidigare remitterade förslaget till lag om införande av JB. Beträffande den närmare utformningen av övergångsbestämmelserna får jag därför hänvisa till det förslag beträffande följdlagstiftningen som kommer att anmälas senare denna dag.

Sammanfattning

Beträffande den omstridda frågan om besittningsskydd för jordbruksarrendatorer innebär förslaget att 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 vilka arrendelagsutredningens majoritet inte ansåg böra omfattas av besittningsskyddet. De i den nu gällande arrendelagen uppställda förutsättningarna för besittningsskydd, nämligen att arrendeupplåtelsen avser högst 50 hektar odlad jord och att egendomen tillhör bolag, förening eller stiftelse eller viss annan liknande jordägarkategori, föreslås slopade.

När det gäller andra jordbruksarrenden än gårdsarrenden — dvs. främst sidoarrenden — beaktas dock i förslaget att dessa arrenden ej alltid är av sådan karaktär att besittningsskydd är motiverat. Det är svårt att finna någon helt idealisk regel för att avgränsa sådana arrenden som även på längre sikt utgör underlag för rationell jordbruksdrift och därför bör vara förenade med samma rätt till förlängning som gårdsarrenden. Den lösning som föreslås tar sikte på upplåtelsetidens längd. Det ligger nämligen i sakens natur att de mera tillfälliga upplåtelserna sker för relativt kort tid, vanligen ett

år, medan annars längre arrendetider tillämpas. Besittningsskydd föreslås därför gälla, om arrendeavtalet gäller längre tid än ett år. Med en sådan regel kan besittningsskyddet antas inte komma att verka hämmande på utbudet av arrendejord och ej heller hindra rationaliseringssträvandena.

Sammanfattningsvis föreslås alltså besittningsskydd dels för alla gårdsarrenden oberoende av den arrenderade jordens storlek, dels för andra jordbruksarrenden, om arrendeavtalet gäller för längre tid än ett år.

I vissa i lagen särskilt angivna situationer har jordägaren rätt att återta arrendestället. Rätt till förlängning av arrendeavtalet föreligger sålunda inte, om arrendatorn åsidosatt sina förpliktelser, om jordägaren eller hans närmaste skall ta arrendestället 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 eljest 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, är arrendatorn berättigad till ersättning för att han får lämna arrendestället, om det inte av särskilda skäl är obilligt mot jordägaren att ersättning utgår. 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 arrendeperioden. Om förlusten är större, har arrendatorn rätt att få förlusten ersatt, dock högst med ett belopp motsvarande arrendeavgiften för tre år.

Tvist om rätt till förlängning eller om villkoren för fortsatt arrende eller ersättning för vägrad förlängning skall enligt förslaget prövas av en arrendenämnd. Även när det gäller bostadsarrende skall förlängnings- och villkorstvister prövas av arrendenämnd. Nämnden skall bestå av lagfaren ordförande och två andra ledamöter. Den ene av dessa skall företräda jordägarintressen och den andre arrendatorsintressen. Nämndens beslut kan klandras till fastighetsdomstol. I förlängnings- och ersättningsfrågor kan talan fullföljas till hovrätt, medan däremot fastighetsdomstolen är sista instans i villkorsfrågor. Begränsningarna i fullföljdsrätten syftar till att tvisterna skall kunna avgöras snabbt och till rimliga kostnader. Förfarandet vid arrendenämnd föreslås bli detsamma som gäller för de nya statliga hyresnämnderna. Även kanslimässigt föreslås att arrendenämnderna samordnas med hyresnämnderna.

Besittningsskyddstvister i hyresförhållanden skall liksom hittills prövas av hyresnämnd. Klander av hyresnämndernas beslut skall dock i fortsättningen ske vid fastighetsdomstol.

Även i andra arrende- och hyrestvister än sådana som avser förlängning

eller villkorsändring i samband med bestämmelserna om direkt besittningsskydd skall fastighetsdomstol vara rätt forum.

I samband med att hyresmålen förläggs till fastighetsdomstol föreslås att ledamoten med teknisk utbildning och erfarenhet av fastighetsbildning eller fastighetsvärdering skall utgå i dessa mål. Domstolen skall i hyresmål i stället bestå av två jurister och tre nämndemän.

I lagstiftningen om jordbruksarrende skall liksom hittills tas upp regler om arrendeställets skick, underhåll, byggnadsskyldighet, fristående förbättringar, avräkning och syn. Bestämmelserna innebär att krav på visst skick vid tillträdet uppställs endast för arrendeställets bostäder, vilka skall uppfylla föreskrifterna i hälsovårdsstadgan. Varken jordägaren eller arrendatorn åläggs att förbättra arrendestället under arrendetiden. För tillträdesbrist som arrendatorn avhjälper är han berättigad till ersättning vid avräkningen. Han är även skyldig att underhålla arrendestället. För eftersatt underhåll är jordägaren berättigad till ersättning vid avräkningen. Om byggnad eller anläggning utan arrendatorns vållande förstörs eller måste byggas om under arrendetiden ankommer detta på jordägaren. Om jordägaren inte fullgör sin byggnadsskyldighet får arbetet utföras av arrendatorn med rätt till ersättning av jordägaren. En viktig nyhet är att ersättningsskyldighet föreligger endast om kostnaden för nybyggnaden är försvarlig med hänsyn till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället. Förutsättningarna för rätt till ersättning skall förhandsprövas av arrendenämnden.

Avräkning mellan arrendatorn och jordägaren föreslås skola äga rum vid utgången av arrendeperiod, om mer än nio år förflutit från tillträdet eller från tidigare avräkning. Avräkning skall grundas på syn, om inte överenskommelse träffas om annan bevisning angående arrendeställets skick. Syn skall förrättas av synemän, som av jordägaren och arrendatorn utses bland dem som av länsstyrelsen förklarats behöriga att vara synemän.

Vid jordbruksarrende får avtalas om indexreglering av arrendeavgiften och andra i avtalet ingående belopp. Särskilda krav på indexseriens beskaffenhet uppställs inte. Om tillämpning av viss indexserie skulle vara otillbörlig eller stridande mot god sed i arrendeförhållanden, kan dock jämkning ske enligt en allmän regel.

Bestämmelserna i den nya arrendelagstiftningen avses bli tillämpliga även på publika arrendeupplåtelser. För kommunerna har särskilda regler ansetts erforderliga i fråga om minimitid för gårdsarrende.

Övergångsbestämmelserna innebär att de nya arrendebestämmelserna blir tillämpliga på äldre avtal från den tidpunkt efter ikraftträdandet då de tidigast kunnat sägas upp. Bestämmelserna om besittningsskydd blir dock omedelbart tillämpliga på sådana arrendeavtal där arrendeförhållandet vid arrendetidens utgång varat minst tio år. Härvid får inräknas även den tid under vilken make eller förälder innehaft arrendet.

III. Motivering i övrigt till förslaget

2 KAP.

Tillbehör till fastighet

1 §

Departementschefen. Första stycket har undergått en redaktionell jämkning. Hus och vattenverk går in under begreppet byggnad och synes inte behöva anges särskilt. Ändringen medför också att byggnad kommer att ingå i det större begreppet anläggning.

Paragrafen innehåller i tredje stycket en hänvisning till de särskilda tillbehörsregler beträffande elektriska anläggningar och järnvägar som finns i lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. resp. förordningen (1880: 36), innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs. Motsvarande hänvisning finns i 2 § tredje stycket lagen om vad som är fast egendom. Senare denna dag kommer jag att anmäla fråga om upphävande av såväl 1920 års lag som 1880 års förordning. Om mitt förslag godtas, kommer de allmänna bestämmelserna om fastighetstillbehör i paragrafens första och andra stycken att gälla även sådana elektriska stationer och järnvägar som avsågs med tredje stycket. Som följd härav har tredje stycket fått utgå.

4 §

Inledning. I 2 kap. i det den 11 februari 1966 till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk ges regler om tillbehör till fastighet. Reglerna motsvarar i sak redan gällande bestämmelser om fastighetstillbehör i lagen om vad som är fast egendom, vilken lag varit i kraft sedan den 1 juli 1967. I en framställning den 15 november 1968 till Kungl. Maj:t har Svenska Mejerierna Riksförening u.p.a. (SMR) föreslagit vissa ändringar av reglerna i lagen om vad som är fast egendom. Sveriges lantbruksförbund har i en skrivelse samma dag till Kungl. Maj:t anslutit sig till framställningen. Framställningen aktualiserar även frågan om ändring av tillbehörsreglerna i 2 kap. jordabalken.

Yttranden över framställningen från SMR har efter remiss avgetts av Svea hovrätt, lagberedningen, bankinspektionen, riksskattenämnden, kommerskollegium, länsstyrelserna i Malmöhus, Södermanlands och Jämtlands län, Svenska Bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank, Jordbrukets bank, Föreningen mellan ombudsmännen hos Sve-

riges landshypoteksinstitution, Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteks- och bostadskreditorganisationer, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges advokatsamfund, Sveriges industriförbund, Svensk Industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Svenska företagares riksförbund, RLF och Sveriges Grossistförbund.

Yttranden har vidare överlämnats av kommerskollegium från handelskamrarna i Stockholm, Malmö, Norrköping och Luleå, av länsstyrelsen i Malmöhus län från Skånes jordägareförbund och Skånes Provinsförbund av RLF och av länsstyrelsen i Södermanlands län från lantbruksnämnden i länet.

Gällande rätt. I lagen om vad som är fast egendom tas i 2 § — motsvarande 2: 1 i balken — upp regler om de omedelbara fastighetstillbehören, dvs. hus, byggnader m. m. I 3 § — motsvarande 2: 2 i balken — behandlas de medelbara fastighetstillbehören eller de s. k. byggnadstillbehören, för vilka är gemensamt att byggnaden skall ha blivit försedd med föremålet i fråga samt att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. I 4 § — motsvarande 2: 3 i balken — regleras de s. k. industritillbehören, dvs. maskiner och annan utrustning som tillförts fastighet för att användas i industriell verksamhet och som inte redan på grund av 2 eller 3 § är att räkna till den fasta egendomen. I 5 § — motsvarande 2: 4 i balken — vilken närmast berörs av framställningen, görs från huvudreglerna i 2—4 §§ vissa undantag, innebärande att ett föremål inte skall räknas till den fasta egendomen trots att det enligt huvudreglerna skulle ha utgjort fastighetstillbehör. Gemensamt för dessa fall är att det föreligger en inkongruens i äganderättsförhållandena beträffande fastigheten och föremålet. Enligt 5 § första stycket första punkten hör således föremål som nyttjanderättshavare eller eljest annan än fastighetsägaren tillfört fastighet inte till denna, om ej föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. Enligt andra punkten gäller detsamma i fråga om föremål som enligt 4 § kan höra till fastighet — alltså industritillbehör — och tillförts denna av fastighetsägaren utan att han ägde föremålet. Därmed undantas inte bara av fastighetsägaren förhyrda föremål utan också exempelvis sådana som köpts på avbetalning med äganderättsförbehåll för säljaren. I 6 § — motsvarande 2: 5 i balken — ges vissa obligationsrättsliga regler rörande köp av föremål under äganderättsförbehåll eller under s. k. återtagandeklausul, dvs. villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet.

Framställningen från SMR. Inledningsvis anförs att uppsamling av den hos jordbrukarna producerade mjölken för transport till mejeri kan ske antingen genom traditionell hämtning i flaskor eller genom s. k. tankhämtning. Sistnämnda form av hämtning, som vuxit fram huvudsakligen under

1960-talet, innebär att mjölken hämtas i tankbilar. För att detta system skall fungera förutsätts i princip att en särskild tank, gårdstank, finns hos mjölkleverantören. Mjölken förvaras i kylt tillstånd i tanken tills den hämtas.

Gårdstank ställs regelmässigt upp i ett s. k. mjölkrum, beläget i omedelbar närhet av själva ladugården. Tanken är inte genom särskilda anordningar fästad vid underlaget, dvs. mjölkrummets cementerade golv, utan vilar fritt på detta. Genom sin egen tyngd äger tanken emellertid all önskvärd stabilitet. En del tanktyper är i så måtto fast anbringade att rörledningar till fristående kylaggregat är fast monterade eller åtminstone förutsätter att tanken hålls helt orubbad i sitt läge. De vanligaste tanktyperna varierar i dimension mellan 900 och 3 200 liter och i vikt mellan 300 och 1 024 kg. Ofta är tankarna genom rörsystem anslutna till maskinmjölkningsanläggning.

Regelmässigt hyrs gårdstanken ut av mejeriföreningen till mjölkleverantören. Anledningarna härtill är flera. Tankarna är förhållandevis dyra i inköp och kräver en för många leverantörer alltför stor investering. För mejeriföreningarna är det av väsentligt intresse att få en tankbeläggning som medger upprättandet av en tillfredsställande s. k. körlinje. Det är inte ekonomiskt möjligt att efter en och samma sträcka hämta såväl mjölk med tankbil som på traditionellt sätt flaskmjölk med vanlig lastbil. Finns i övrigt förutsättningar för tankhämtning efter en körlinje, krävs total anslutning av mjölkleverantörerna efter denna linje för att tankhämtning skall kunna införas. Endast i undantagsfall skulle detta krav kunna bli uppfyllt om leverantörerna själva skulle investera i gårdstankar. Härtill kommer att gårdstankarna ofta måste bytas ut på grund av ändringar i jordbrukarnas mjölkproduktion. Det är sålunda ett normalt inslag i systemet att gårdstankar flyttas, vilket skulle försvåras om det var mjölkleverantörerna som ägde tankarna.

Det påpekas att införandet av tankhämtning ligger både i mjölkproducenternas och mejeriföretagens intresse. För producenterna medför systemet en avsevärd arbetsbesparing bl. a. därigenom att man inte behöver befatta sig med hämtningen, eftersom tankbilschauffören själv pumpar mjölken från gårdstanken till biltanken. För mejeriföretagen innebär det bl. a. att man kan nöja sig med att hämta mjölken varannan dag.

I framställningen diskuteras därefter frågan om gårdstankarna numera är att betrakta som fast egendom. Att ladugårdarna utrustas med gårdstank sägs vara i framtiden i vid omfattning ofrånkomligt. Med hänsyn till den huvudsakliga användning för vilken byggnaden eller lokalen på ett bestående sätt är inrättad framstår gårdstanken som en så typisk inredningsdetalj, att man bör anta att en ny ägare eller nyttjare av byggnaden eller lokalen, med samma huvudsakliga inriktning av användningen, har bruk för den. Det kan därför sägas att mellan tanken och byggnaden föreligger

en sådan inre samhörighet som är en av förutsättningarna för att enligt 3 § lagen om vad som är fast egendom byggnadstillbehör skall föreligga. Beträffande frågan om också det av lagen förutsatta yttre sambandet föreligger sägs skäl tala för att en ändamålsgemenskap existerar mellan tanken och ladugården. Jämförelse görs med värmeskåp och kylskåp, varjämte framhålls att tankarna står nära det i lagtexten upptagna exemplet anläggning för maskinmjölkning. Slutsatsen blir att omständigheter talar för att gårdstankarna inte längre är att anse som lös egendom utan faller under begreppet byggnadstillbehör i 3 § lagen om vad som är fast egendom.

Det förhållandet att gårdstanken endast hyrs av fastighetsägaren sägs sannolikt inte ändra denna slutsats. Bestämmelserna i 5 § första stycket första punkten lagen om vad som är fast egendom skulle dock möjligen kunna åberopas till stöd för en annan uppfattning. Förutsättningen skulle då vara att annan än fastighetsägaren — dvs. mejeriföreningen — tillfört fastigheten tanken. Lagberedningen nämnde som exempel elektricitetsverks mätapparater. Installationen av sådan apparat sker emellertid utan underlag i nyttjanderättsavtal och utan att den tjänar annat intresse än elverkets. Det framhålls att i förevarande fall nyttjanderättsavtal finns och att hyresavgift utgår. Det synes därför vanskligt att åberopa denna lagbestämmelse till stöd för att gårdstank inte är byggnadstillbehör.

Tankhämtningen uppges redan ha nått en betydande omfattning. Från c:a 15 000 lantbrukare sker nu sådan hämtning. Den totala investeringen i gårdstankar beräknas till 73,5 miljoner kronor. Tankhämtning kommer så småningom att bli den dominerande hämtningsformen. Inom den närmaste femårsperioden beräknas ytterligare c:a 15 000 lantbrukare få sin mjölk uppsamlad genom tankbil. Den totala investeringen i gårdstankar skulle därmed vara uppe i omkring 150 miljoner kronor men vissa prognoser sägs tyda på ännu högre siffror. Mot bakgrunden härav framstår det som synnerligen olyckligt med den osäkerhet som råder angående äganderätten till mjölktankarna.

Enligt SMR:s mening kan ett säkerställande av uthyrarens rättsliga position åstadkommas endast genom en reglering som i mindre mån än gällande bestämmelser låter uthyrda föremål ingå i den fasta egendomen sedan de tillförts fastigheten av fastighetsägaren.

Den behandling som uthyrningsfallen rönt i den hittillsvarande lagstiftningsutvecklingen rörande vad som skall räknas till fast egendom tas därefter upp till behandling i framställningen. Det konstateras att lagberedningen varken i 1947 eller i 1960 års förslag från tillbehörsegenskapen undantog föremål som förhyrts av fastighetsägaren. I jordabalksutredningens förslag däremot togs upp en regel som tar sikte på fall då fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål i annans ägo. Sådana föremål skulle räknas till den fasta egendomen, såvida de ej kunde skiljas från en till fastigheten hörande byggnad utan väsentlig skadegörelse eller eljest avlägsnas från

sådan byggnad utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål. Motivet till regeln var att med utredningsförslagets vida bestämning av industritillbehörsbegreppet riskerna för uthyraren annars skulle bli mer påtagliga än förut. Det framhålls att regeln dock avsåg samtliga kategorier föremål, vilka i sig kunde bli fastighetstillbehör, alltså inte bara industritillbehören.

Den regel till skydd för uthyrarens intresse som togs upp i lagen om vad som är fast egendom hänför sig emellertid endast till industritillbehören. I propositionen anfördes, att det inte var ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffade sig maskinell utrustning och att sådan s. k. leasingverksamhet väntades få ökad utbredning (prop. 1966: 24 s. 79). Uthyraren borde även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstår som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör.

Åsikten att s. k. leasing blivit en vanlig företeelse inom industrivärlden och kunde väntas tilltaga är enligt framställningen från SMR riktig. Ett faktum som av allt att döma inte uppmärksammades i propositionen är emellertid att jämförlig leasing börjat tillämpas även inom andra näringsgrenar. Såvitt angår lantbruksnäringen ger innehållet i framställningen klart belägg för att uthyrningsverksamheten redan blivit en ekonomisk realitet i behov av en skyddsregel motsvarande den för leasingverksamheten inom industrin. Det kan på goda grunder förmodas att delvis likartade förhållanden föreligger inom andra näringsgrenar, närmast handel och hantverk. Skyddet för uthyrarens intresse bör därför inte begränsas till enbart industritillbehören.

I framställningen föreslås en lösning som nära ansluter sig till jordabalksutredningens förslag. Skyddsregeln för uthyrarens intresse föreslås omfatta — utöver industritillbehören enligt 4 § lagen om vad som är fast egendom — föremål som enligt 3 § samma lag kan utgöra tillbehör till byggnad. Som förutsättning föreslås vidare gälla att föremålet kan skiljas från byggnaden utan väsentlig skadegörelse. Därigenom uppställs för att uthyrarens rätt skall gå förlorad ett visst krav på föremålets yttre bindning vid byggnaden och görs den rimliga avvägningen att uthyraren skall kunna hävda sin äganderätt gentemot tredje man i den mån väsentlig värdeförstöring inte drabbar vare sig den fasta egendomen eller det uthyrda föremålet. Någon motsvarighet till jordabalksutredningens rekvisit att avlägsnandet från byggnaden skulle kunna göras utan väsentligt men för dennas utnyttjande för sitt ändamål föreslås däremot inte.

Liksom gällande regel beträffande industritillbehören behandlar allmänt den inkongruens i äganderättsförhållandena som föranleds av att fastighetsägaren med fastigheten införlivar föremål i annans ägo, föreslås att också den utvidgade skyddsregeln skall ges samma omfattning. I prakti-

ken kommer regeln då att avse — förutom föremål som förhyrts — föremål som köpts på avbetalning med äganderättsförbehåll. Det anförs att man i lagstiftningsverksamheten på området direkt eftersträvat att i sakrättsligt avseende behandla uthyrningsfallen och fallen med äganderättsförbehåll lika. Också i den nu väckta frågan är en ensartad behandling önskvärd.

Såsom avbetalningsköp är att betrakta inte bara överlåtelse under äganderättsförbehåll utan också överlåtelse »under villkor att överlåtaren äger återtaga föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet». Har fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål, som han förvärvat under sådant villkor, sägs föremålet likväl redan vid förvärvet ha kommit i hans ägo. Någon äganderättslig inkongruens skulle alltså inte föreligga i detta fall och gällande regler i 5 § första stycket sägs inte omfatta fallet. Inte ens om det under återtagandevillkor inköpta föremålet är av den beskaffenhet som anges i 4 §, förhindras att föremålet i och med att det tillförs fastigheten blir tillbehör till denna. Denna sakrättsliga behandling sägs stå i mindre god samklang med den obligationsrättsliga regleringen i 6 § första stycket, där det förutsätts att föremål, som förvärvats under återtagandevillkor, kan komma att utgöra fastighetstillbehör bara såvida föremålet hör hemma under 2 eller 3 §. I framställningen föreslås att ett tilläggsstadgande fogas till 5 § första stycket, varigenom den där upptagna regleringen kommer att omfatta också fallen med återtagandeförbehåll. Alla avbetalningssituationer skulle därigenom bli förbundna med samma verkningar i vad angår deras betydelse för bestämningen av fastighetsbegreppet.

Godtas förslaget om ett tilläggsstadgande rörande återtagandefallen uppnås enligt SMR:s mening bättre överensstämmelse än för närvarande mellan regleringen i 5 § första stycket och 6 §, som behandlar de obligationsrättsliga verkningarna av äganderättsförbehåll och återtagandeförbehåll. Eftersom framställningen i fråga om 5 § första stycket går ut på en jämkning av den där relevanta kategoriindelningen, blir emellertid viss följdändring av lydelsen i 6 § första stycket ändå nödvändig. Samtidigt erbjuds ett lägligt tillfälle att få till stånd en viss redaktionell omskrivning som klargör att bestämmelsen inskränker sig till att reglera det obligationsrättsliga förhållandet.

Remissyttrandena. Remissinstanserna kan efter sin huvudsakliga inställning till frågan om lagändring indelas i tre ungefärligen lika stora grupper. En grupp tillstyrker framställningen i dess helhet. En grupp ställer sig i stort sett positiv till innehållet däri men anser att frågan bör utredas närmare eller att i vart fall lagändringen bör göras mindre ingripande än som föreslagits. En grupp, slutligen, avstyrker bifall till framställningen.

Utgångspunkten för framställningen, nämligen att gårdstankarna enligt

1966 års lag om vad som är fast egendom sannolikt är att betrakta som byggnadstillbehör, ifrågasätts i allmänhet inte av remissinstanserna. *Svea hovrätt,* som anser att tankarna redan enligt tidigare lagstiftning var att räkna till den fasta egendomen, anför att en mjölktank, under de förutsättningar som uppgivits, enligt gällande lag blir byggnadstillbehör i och med att tanken av fastighetsägaren installerats i en ladugårdsbyggnad eller därtill anslutande utrymme.

Viss tveksamhet om tankarnas karaktär av fast eller lös egendom kan spåras i några yttranden. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* och *Svenska företagares riksförbund* uttalar sig för tankarnas karaktär av fastighetstillbehör medan *Skånes handelskammare* närmast är böjd för att anse tankarna vara att betrakta som lös egendom enligt gällande rätt. *Riksskattenämnden* anser att av lagen inte otvetydigt framgår, att gårdstankarna utgör byggnadstillbehör.

SMR:s uppfattning att de förhyrda gårdstankarna numera sannolikt är att hänföra till byggnadstillbehör enligt 3 § lagen om vad som är fast egendom delas av *Sveriges advokatsamfund.* För att tankarna i sådant fall skall kunna behålla sin karaktär av lös egendom krävs att de kan inbegripas under undantagsbestämmelsen i 5 § första stycket samma lag. Då här inte är fråga om industritillbehör, kan endast första punkten bli tillämplig, och frågan om tankarna vid installationen blir fast egendom torde därför vara beroende av om de skall anses ha tillförts fastigheten av uthyraren eller av fastighetsägaren. Enligt samfundets mening är det inte givet att gårdstankarna vid en sådan prövning befinns vara lös egendom även efter installationen.

Svenska Bankföreningen uttalar att den omständigheten att mejeriföreningarna har ett eget intresse av att mjölktankar finns anbragta på gårdarna utmed tankbillinjerna gör det tveksamt, huruvida tankarna verkligen bör betraktas som byggnadstillbehör. En parallell med elmätare, som ju anses »tillförda» av eldistributören, förefaller bankföreningen ligga rätt nära till hands.

Mest bestämd i uppfattningen om gårdstankarna såsom varande lös egendom är *lagberedningen.* Med hänsyn till att 3 och 5 §§ i lagen om vad som är fast egendom bryter in i avtal och avskär möjligheten att upprätthålla klara äganderättsförbehåll, i den mån reglerna anses tillämpliga, bör man enligt beredningens mening iakttaga betydande försiktighet vid bestämmande av vad som skall anses höra till byggnad enligt 3 §. Avsikten har varit att — utom fast inredning — typiska byggnadstillbehör skall omfattas av paragrafen, i den mån byggnaden blivit *försedd* med de senare och de är ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden eller del därav. Beredningen vill starkt trycka på att i lagtextens ord »varmed byggnaden blivit försedd» måste inläggas betydande krav, därvid varken det fysiska sambandet eller ändamålsgemenskapen får i och för sig bli ensamt utslagsgi-

vande eller kan i olika sammanhang tillmätas samma betydelse. En byggnadsdetalj — t. ex. hiss — som är direkt förutsatt i byggnadsritningarna blir lättare tillbehör än en tank som ställs in i en redan befintlig byggnad osv. Olika förekommande omständigheter måste komma i betraktande, såsom sedvana inom branschen, orsaken till det aktuella arrangemanget och de villkor som gäller för detta. Man måste enligt beredningens mening därvid ta viss hänsyn även till rättsliga förhållanden. Kanske kan saken uttryckas med att föremålet skall ha slutgiltigt tillförts byggnaden för att denna verkligen skall vara försedd därmed. Föremål som hyrs ut successivt till olika fastigheters ägare eller som av ägaren till flera byggnader flyttas från byggnad till byggnad hör ej till det varmed viss byggnad blivit försedd, även om föremålen är aldrig så nödvändiga. Vägande skäl talar för att i uttrycket »annat varmed byggnaden blivit försedd» inläggs krav på att det inte är fråga om gods som fastighetsägaren enligt avtalet skall återställa i sinom tid, förutsatt att detta villkor är allvarligt menat. Bestämmelserna i 6 § i 1966 års lag underkänner inte obligationsrättsligt alla villkor som är av betydelse för den aktuella frågan. Har avtalet betecknats såsom hyresavtal eller betalningen som vederlag för föremålets bruk och nyttjande, är så fallet endast om det finnes vara åsyftat att den som fått föremålet utgivet till sig skall bli ägare till detta. Om uthyrda objekt, när de ej är avsedda att tillfalla fastighetsägaren, inte heller sakrättsligt räknas till byggnadstillbehör, uppnår man kongruens med den obligationsrättsliga regleringen i 6 §. — När det är eller anses ovisst huruvida byggnad objektivt sett blivit »försedd» med visst objekt eller ej eller det rentav anses att så skett, får man enligt 5 § första stycket första punkten i 1966 års lag pröva huruvida det är fastighetsägaren som skall anses ha tillfört fastigheten objektet. Beredningen anser långt ifrån uteslutet, att denna bestämmelse kan åberopas till uthyrarens skydd, dvs. att mjölktanken skall anses tillförd fastigheten av annan än dennas ägare. En jämförelse med gas- eller elmätare, som enligt förarbetena anses tillförda fastigheten av annan än ägaren, har starka skäl för sig. Beredningen vill för sin del tro, att ett *samarbetsavtal* av förevarande typ, vilket är en naturlig och ändamålsenlig företeelse, är tillräcklig grund för att man skall anse objektet tillfört byggnaden, inte av fastighetens ägare utan av uthyraren. Även om man anser att uthyrare och fastighetsägare *gemensamt* tillfört fastigheten objektet, bör 5 § första stycket första punkten anses tillämplig.

Föreningen mellan ombudsmännen hos Sveriges landshypoteksinstitution upplyser, att institutionen vid sin utlåning mot inteckning i jordbruksfastighet i de situationer, som avses med framställningen, ej inräknar gårdstankar i belåningsunderlaget.

Den grupp som tillstyrker en lagändring i enlighet med vad SMR föreslagit består av *Skånes jordägareförbund, Skånes Provinsförbund av RLF, lantbruksnämnden i Södermanlands län, Jordbrukets bank, Sveriges Jordbruks-*

kasseförbund, Sveriges advokatsamfund, Svensk Industriförening, Sveriges hantverks- och industriorganisation, Svenska företagares riksförbund, RLF samt *Sveriges Grossistförbund.* I den mån särskilda skäl för tillstyrkandet åberopats har främst anförts det angelägna i att uthyrning av maskiner och annan specialutrustning till såväl jordbrukare som andra näringsidkare utanför industrikretsen underlättas. Av några remissinstanser — främst *Sveriges Grossistförbund,* till vilket *Svenska Petroleum Institutet* har anknytning — framhålls att motsvarighet till de av SMR berörda förhållandena föreligger inom oljebranschen, när det gäller ett betydande antal bensin- och oljecisterner nedlagda vid försäljningsställen för drivmedel (bensinstationer).

En närmare utredning av frågan förordas av *kommerskollegium, Östergötlands och Södermanlands handelskammare, Norrbottens och Västerbottens läns handelskammare* samt *länsstyrelsen i Södermanlands län.*

Ett antal remissinstanser finner att SMR förebragt beaktansvärda skäl för en lagändring men anser att denna bör begränsas. *Svea hovrätt* och *länsstyrelsen i Malmöhus län* vill inskränka den föreslagna utvidgningen av undantagsregeln i 5 § första stycket andra punkten till att avse enbart förhyrningsfall. Enligt hovrättens mening har bärande skäl ej anförts för en så långtgående ändring att undantagsregeln skulle omfatta, förutom förhyrningsfallen, alla köp av byggnadstillbehör under äganderättsförbehåll och därmed jämställda förvärv, blott med det förbehållet att tillbehöret skall kunna borttagas från byggnaden utan väsentlig skadegörelse. Hovrätten påpekar att med det vidgade utnyttjandet av standardiserade och lätt monterbara byggnadstillbehör, som kännetecknar nutida byggnadsteknik, förslaget i denna del skulle kunna få tillämpning på nästan alla de tillbehör som uppräknas i 3 §.

Föreningen för tjänstemän inom Sveriges stadshypoteks- och bostadskreditorganisationer ifrågasätter om inte särskilt undantag bör göras just för mjölktankarna eller om inte de nuvarande undantagsbestämmelserna bör utvidgas till att avse, förutom industrifastigheter, även jordbruksfastigheter men däremot ej fastigheter för bostads- och affärsändamål. — Liknande synpunkter framförs av några remissinstanser som dock i första hand avstyrker en lagändring.

Förslaget om lagändring avstyrks av *lagberedningen, bankinspektionen, Skånes handelskammare, Stockholms handelskammare, länsstyrelsen i Jämtlands län, Svenska Bankföreningen, Svenska sparbanksföreningen, Sparbankernas bank* och *Sveriges industriförbund.*

Lagberedningen — som utförligt redovisat sina skäl för att anse gårdstankarna i förevarande fall vara att betrakta som lös egendom och en lagändring redan på grund därav onödig — anmärker mot ändringsförslaget, att det är klart olämpligt beträffande t. ex. hissar, kylskåp och annat som lätt kan bortföras och inte är tillräckligt vägledande beträffande föremål

som infogats i byggnad eller inte kan föras bort utan nedrivning av vägg e. d. Dessutom vill beredningen påpeka, att det uppkommer besvärliga övergångsproblem om lagstiftningen med korta mellanrum ändras fram och tillbaka. Eftersom ändring av lagstiftningen i ämnet inte gärna kan ges återverkande kraft får man under lång tid ett ganska förvirrande tillstånd.

Bankinspektionen diskuterar huruvida som motiv för lagändringen skulle kunna åberopas, att den möjliggjorde finansiering av maskininvesteringar inom jordbruket genom s. k. leasing eller avbetalningsköp. Gällande gränsdragning mellan fast och lös egendom utesluter emellertid dylika finansieringsformer för jordbrukets vidkommande endast såvitt fråga är om byggnadstillbehör som tillförts fastigheten av dennas ägare. Och beträffande sådana föremål har — framhåller bankinspektionen — inte ens inom industrin denna möjlighet ansetts böra stå till buds i motsvarande fall. Att gällande lag inte möjliggör leasing eller avbetalningsköp av byggnadstillbehör, som tillförts fastigheten av dennas ägare, synes vara grundat på starka sakliga skäl. Bankinspektionen anser det leda till allmän osäkerhet att öppna sådana möjligheter beträffande typiska byggnadstillbehör som badkar, spisar, värme- och kylskåp samt maskiner för tvätt eller mangling, vilka numera anbringas så, att de utan praktiskt taget någon skada alls kan avlägsnas från sina platser. Av hänsyn till fastighetskrediten, omsättningen på fastighetsmarknaden samt nyttjanderättshavarnas intressen bör föremål av sistnämnda slag — liksom övriga byggnadstillbehör — alltid vara att hänföra till fast egendom, under förutsättning att de tillförts fastigheten av dennas ägare. — Liknande farhågor för fastighetskrediten uttalas av *Svenska Bankföreningen.*

Länsstyrelsen i Jämtlands län och *Sveriges industriförbund* framhåller att 1966 års lag om vad som är fast egendom varit i kraft endast kort tid och att erfarenheterna av tillämpningen är ringa. Länsstyrelsen finner att utvecklingen även inom andra branscher bör avvaktas före en lagändring.

Det av SMR föreslagna tillägget till 5 § första stycket lagen om vad som är fast egendom avseende fall då fastighetsägare förvärvat föremål »under villkor att överlåtaren äger återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet» tillstyrks av *Föreningen för tjänstemän inom Sveriges statshypoteks- och bostadskreditorganisationer.* Föreningen anser det rimligt att de av SMR berörda betalningssituationerna skall medföra samma rättsverkningar som avbetalningsköpen såvitt gäller bestämningen av fastighetsbegreppet, dock endast i vad avser industri- och jordbruksfastigheter.

Lagberedningen anför att det synes råda eller ha rått delade meningar i frågan i vad mån återtagandevillkor kan ge sakrättsligt skydd åt säljaren. Enligt en mening måste förbehållen i fråga jämställas med eller anses inkludera äganderättsförbehåll. Denna mening synes beredningen sakligt välgrundad. Från den utgångspunkten kommer 5 § första stycket andra punk-

ten i lagen att ge säljaren sakrättsligt skydd även när han gjort återtagandeförbehåll utan att uttryckligen förbehålla sig äganderätten.

Departementschefen. Nu gällande bestämmelser om tillbehör till fastighet i 1966 års lag om vad som är fast egendom är avsedda att i sak oförändrade flyta in i 2 kap. nya jordabalken. Jag har därför ansett lämpligt att i detta sammanhang ta upp de frågor som aktualiseras av framställningen från SMR.

Fastighetstillbehören är lagtekniskt indelade i olika kategorier. En kategori utgörs av sådant som hör till själva marken, såsom hus och andra byggnader, de omedelbara fastighetstillbehören. En annan kategori utgörs av föremål som via en byggnad eller annat omedelbart fastighetstillbehör räknas till den fasta egendomen, de medelbara fastighetstillbehören eller byggnadstillbehören. Dessa båda kategorier kan sägas utgöra allmänna fastighetstillbehör i motsats till den tredje och sista kategorien tillbehör, vilken består av föremål som tillförts fastighet som är helt eller delvis inrättad för industriell verksamhet för att användas i verksamheten, de s. k. industritillbehören. Om dessa tre kategorier fastighetstillbehör finns bestämmelser i 2—4 §§ lagen om vad som är fast egendom resp. i 2: 1—3 i balken.

De nu angivna reglerna utgör huvudregler, från vilka vissa undantag görs i 5 § lagen om vad som är fast egendom resp. i 2: 4 i balken. Där undantas nämligen vissa fall då det är annan än fastighetsägaren som äger det tillförda föremålet. En betydelsefull skillnad görs därvid mellan det fall då det är någon annan än fastighetsägaren som tillfört fastigheten föremålet i fråga och det då fastighetsägaren själv gjort detta. I förra fallet räknas föremålet — oavsett till vilken kategori av tillbehör det närmast skulle ha hört — inte till fastigheten, om inte föremålet och fastigheten kommit i samme ägares hand. I det fall då det är fastighetsägaren som tillfört fastigheten föremålet, gäller undantagsregeln bara när det är fråga om föremål som annars skulle ha blivit industritillbehör.

I framställningen från SMR föreslås att sistnämnda undantagsregel skall utvidgas till att gälla också beträffande föremål som är att hänföra till byggnadstillbehör, förutsatt att föremålet kan skiljas från fastigheten utan väsentlig skadegörelse. Vidare föreslås att undantagsregeln skall avse också det fall då fastighetsägaren förvärvat föremålet under villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet. Slutligen föreslås vissa följdändringar och förtydliganden i 6 § lagen om vad som är fast egendom, motsvarande 2: 5 i balken.

Vad som närmast uppgivits som orsak till framställningen är uthyrningen av mjölktankar, s. k. gårdstankar, från mejeriföreningarna till mjölkleverantörerna och den osäkerhet som råder om äganderätten till dessa tan-

kar. I framställningen anförs att tankarna enligt lagen om vad som är fast egendom torde ha kommit att utgöra tillbehör till förhyrarens fastighet.

Av framställningen framgår att tankhämtning av mjölk i stor utsträckning kommit att ersätta den traditionella hämtningen av mjölk i flaskor med vanlig lastbil. Denna utveckling väntas fortsätta och göra tankhämtningen till den dominerande hämtningsformen. Tankhämtningen förutsätter att samtliga leverantörer efter en och samma körlinje är utrustade med gårdstankar. Det är inte ekonomiskt möjligt att praktisera båda hämtningsformerna parallellt efter samma körlinje. Eftersom det i många fall ställer sig för dyrt för mjölkleverantören att själv inköpa gårdstanken, hyrs denna i regel ut av mejeriföreningen. Härtill kommer att en gårdstank, som i storlek vanligen varierar mellan 900 och 3 200 liter, måste bytas ut alltefter ändringarna i mjölkproduktionen. Ett normalt inslag i systemet är därför att gårdstankarna flyttas, vilket skulle försvåras om det var mjölkleverantören som ägde tanken. Det påpekas att tankhämtningen ligger i båda parters intresse, för mjölkleverantören därigenom att han slipper befatta sig med hämtningen och för mejeriföreningen därigenom att den kan nöja sig med att hämta mjölken varannan dag.

Eftersom gårdstankarna och deras antagna egenskap av byggnadstillbehör utgör den direkta orsaken till framställningen om lagändring är det nödvändigt att närmare gå in på om detta antagande är riktigt. I regel har remissinstanserna utan diskussion godtagit den intagna ståndpunkten. Flera instanser, bland dem lagberedningen, har emellertid uttalat sig för att tankarna inte är att betrakta som byggnadstillbehör utan under de angivna förutsättningarna fortfarande är att anse som lös egendom.

För att ett föremål skall vara att hänföra till kategorin byggnadstillbehör fordras enligt lagtexten att det skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna. Förhållandet brukar uttryckas så, att det skall finnas ett inre samband mellan föremålet och byggnaden, ett ändamålssamband. Vidare skall det finnas ett direkt yttre samband, vilket kommit till uttryck i lagtextens krav på att byggnaden skall ha blivit »försedd» med föremålet. Om fastighetsägaren mot vad som uppges vara det vanliga själv köpt en gårdstank och installerat denna i ladugårdsutrymmena torde båda dessa krav få anses uppfyllda. Saken blir mera komplicerad om fastighetsägaren inte köpt utan hyrt tanken.

Diskussionen i framställningen och i remissyttrandena har i denna fråga förts efter två i princip skilda linjer. Å ena sidan har man sagt att det hyresförhållande med stöd av vilket gårdstanken installerats medför att byggnaden inte kan anses ha blivit »försedd» med tanken. Tanken skulle alltså inte utgöra byggnadstillbehör enligt de speciella reglerna om sådana tillbehör. Å andra sidan har man menat att hyresförhållandet i förevarande fall har den innebörden att tanken skall anses ha tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren, dvs. mejeriföreningen. Inte heller enligt det synsättet

skulle tanken vara att räkna som byggnadstillbehör. Detta följer av att undantagsregeln i första stycket första punkten i förevarande paragraf är tillämplig.

Lagberedningen anför att vid bedömandet av frågan om en byggnad blivit »försedd» med visst föremål får varken det fysiska sambandet eller ändamålsgemenskapen i och för sig bli ensamt utslagsgivande. Jag delar den uppfattningen. En byggnadsdetalj — t. ex. hiss — som är direkt förutsatt i byggnadsritningarna blir, som beredningen påpekar, lättare tillbehör än en tank som ställs in i en redan befintlig byggnad. Som beredningen vidare framhåller måste viss hänsyn tas också till rättsliga förhållanden. T. o. m. i fråga om ett sådant typiskt byggnadstillbehör som hiss i bostadshus måste gälla, att om hissen endast hyrts för tillfälligt bruk i avvaktan på leverans av annan beställd hiss, byggnaden inte har blivit »försedd» med den hyrda hissen.

Eftersom alltså den omständigheten att gårdstanken förhyrts kan ha betydelse för bedömandet av frågan om tanken »tillförts» byggnaden och därigenom blivit tillbehör till denna, bör här något beröras hur lagreglerna behandlar förhyrningssituationen. Undantaget i förevarande paragrafs första stycke andra punkten, vilket avser kategorin industritillbehör, talar allmänt om den inkongruens i äganderättsförhållandena som består däri att fastighetsägaren tillfört fastigheten föremål »utan att han ägde det». Främst har åsyftats föremål som fastighetsägaren förvärvat under äganderättsförbehåll för säljaren. Med den utvidgning av tillbehörsbegreppet i förhållande till äldre rätt som införandet av kategorin industritillbehör innebar fanns behov av en särskild reglering beträffande äganderättsförbehållens verkan i fråga om industrifastigheterna. Jag uttalade i propositionen till 1966 års lag att jag ansåg äganderättsförbehåll böra frånkännas verkan såvitt avser föremål, som fastighetsägaren införlivar med sin fastighet på sådant sätt att de framstår som typiska tillbehör till denna, omedelbart eller via en byggnad (prop. 1966: 24 s. 77). Tillnärmelsevis lika starka skäl talade inte för att frånkänna äganderättsförbehåll verkan i fråga om föremål som kan utgöra industritillbehör. Jag anförde vidare att samma gräns borde vara avgörande för tillbehörsegenskapens inträde i de fall, då fastighetsägaren tillför fastigheten förhyrd egendom. Jag framhöll att det inte var ovanligt att industriidkare genom förhyrning skaffade sig maskinell utrustning. Sådan s. k. leasingverksamhet väntades få ökad utbredning. Uthyraren borde även gentemot tredje man kunna göra gällande krav med anledning av hyreskontraktet, såvida de uthyrda föremålen inte införlivats med fastigheten eller byggnaden på sådant sätt att de framstod som typiska fastighets- eller byggnadstillbehör.

Den leasingverksamhet som synes vara vanligast i Sverige är en form som kallas financial leasing. Vid financial leasing föreligger ett avtal, vanligen ouppsägbart under en basperiod om exempelvis 3, 4 eller 5 år, enligt

vilket den hyrande parten förpliktas att under basperioden erlägga hyra med belopp, som tillhopa överstiger det förhyrda objektets inköpspris. Uthyraren är oftast ett för ändamålet speciellt organiserat finansieringsinstitut, som står som köpare till den maskin, som exempelvis ett industriföretag behöver i sin verksamhet. Underhållet av hyresobjektet åvilar i regel hyresmannen under hyrestiden men äganderätten till objektet kvarstår hela tiden hos uthyraren. I Sverige torde leasingkontraktets löptid i princip motsvara hyresobjektets ekonomiska livslängd.

Den här skildrade typen av leasing företer många likheter med köp på avbetalning under äganderättsförbehåll för säljaren. En avgörande skillnad vid leasing är dock att vid basperiodens slut, då s. a. s. vederlag för hyresobjektet erlagts, äganderätten fortfarande kvarstår hos uthyraren. Å andra sidan brukar hyresmannen i avtalet ha tillförsäkrats rätt till förlängning av hyresavtalet och då mot ett väsentligt reducerat hyresbelopp. Ekonomiskt kan således leasingavtalet i väsentliga hänseenden sägas fullfölja samma syften som avbetalningsköpet.

Det finns alltså goda skäl att behandla sådana föremål som förvärvats under äganderättsförbehåll och sådana som förhyrts genom leasingavtal lika när det gäller tillbehörsegenskapen. Att undantag för hyressituationerna, liksom för avbetalningsfallen, generellt uppställts endast beträffande kategorin industritillbehör får emellertid inte föranleda den slutsatsen att man beträffande övriga kategorier tillbehör inte skall kunna ta hänsyn till den omständigheten att föremålet förhyrts. Som jag nyss anförde kan denna omständighet komma i betraktande när det gäller att avgöra om ett föremål »tillförts» byggnad på sådant sätt att det är att anse som tillbehör till denna.

Hyresförhållandet rörande gårdstankarna avviker i väsentliga hänseenden från det vid den vanliga formen av leasing. Tanken förhyrs normalt inte för hela sin ekonomiska livslängd. Tvärtom ingår det i systemet att tankarna flyttas och ofta lär det, enligt vad jag har inhämtat, redan när tanken installeras kunna förutses att denna inom en nära framtid måste bytas mot en annan, vanligtvis större tank, på grund av ändring i mjölkproduktionen. Jag har vidare erfarit att hyresbeloppet i princip motsvarar endast mejeriföreningens självkostnadspris. Det kan med hänsyn till det anförda starkt ifrågasättas om byggnaden blivit »försedd» med tanken. I vart fall är skälen härför väsentligt svagare än vid den typ av leasing som vanligtvis förekommer inom industrin.

Vad som framkommit rörande uthyrningen av gårdstankarna gör det emellertid enligt min mening befogat att fråga om inte den andra av de diskuterade invändningarna mot tankens egenskap av tillbehör bör ges avgörande betydelse, alltså att tanken tillförts byggnaden inte av fastighetsägaren utan av uthyraren—mejeriföreningen. För att erhålla en ekonomiskt bärkraftig körlinje måste samtliga mjölkleverantörer efter en linje där tankhämtning ifrågakommer vara utrustade med tankar. En investering i

en tank är ofta alltför dyrbar för den enskilde leverantören och därför har mejeriföreningen valt att själv tillhandahålla tankarna mot erhållande av en hyra som motsvarar föreningens självkostnadspris. Härtill kommer den rörlighet i systemet som den ofta förekommande flyttningen av tankarna innebär. Installationen av tankarna har, såsom några remissinstanser påpekat, stor likhet med elleverantörens installation av elmätare. Vartdera föremålet synes vara i princip lika nödvändigt. Det ligger i elleverantörens lika mycket som i fastighetsägarens intresse att förbrukningen av ström blir riktigt uppmätt. Såväl mejeriföreningen som fastighetsägaren har intresse av att den producerade mjölken kan levereras in till föreningen. Att gårdstanken blivit föremål för ett särskilt hyresavtal och att därför avgift för nyttjandet beräknats särskilt kan inte vara någon avgörande skillnad. Kostnaden för elmätaren lär tas ut av fastighetsägaren på annat sätt. För min del anser jag alltså att tanken, såsom uthyrningsverksamheten beskrivits, får anses tillförd fastigheten av annan än fastighetsägaren och att den därför inte är att betrakta såsom byggnadstillbehör.

Oavsett denna ståndpunkt i fråga om gårdstankarna kan det ifrågasättas om inte en lagändring på sätt SMR föreslagit behövs för att möjliggöra leasing inom annan förvärvsverksamhet än den industriella. Det har uppgivits att behov härav — förutom inom jordbruket — yppat sig inom handel och hantverk.

Det torde inte vara lämpligt att — såsom ett par remissinstanser föreslagit — begränsa lagändringen till att omfatta endast uthyrningsfallen. Av vad jag tidigare anfört framgår att leasingverksamheten i väsentliga hänseenden kan sägas fullfölja samma ekonomiska syften som avbetalningsköpen. Leasingverksamheten synes dessutom ännu inte ha nått sådan utveckling att behovet av särregler på förevarande område kan med säkerhet bedömas. Som SMR framhållit har man vidare strävat efter att i förevarande sammanhang behandla hyres- och avbetalningsfallen lika. Någon anledning att nu ge särskilda regler för uthyrda föremål föreligger därför inte.

I propositionen till 1966 års lag framhöll jag att det syntes vara grundat på starka skäl att äganderättsförbehåll i dittillsvarande praxis frånkänts verkan mot tredje man i fråga om föremål som fått karaktär av tillbehör till fastighet. En möjlighet för en leverantör att från fastighet återta viktiga inredningsföremål skulle innebära betydande fara såväl för fastighetskrediten som för omsättningen på fastighetsmarknaden. Ett förbehåll av detta slag, framhöll jag vidare, kunde bli till särskilt stort förfång för kreditgivare, som fått inteckning i fastigheten, sedan föremålen införlivats därmed, liksom för hyresgäster, vilka måhända kunde komma att finna sina lägenheter otjänliga för sitt ändamål (prop. 1966: 24 s. 77).

Jag kan inte finna att dessa skäl för gällande tillbehörsbestämning förlorat i styrka. Motsvarande farhågor för fastighetskrediten och för nyttjanderättshavares situation framförs nu av bl. a. bankinspektionen. Den från

jordabalksutredningens förslag hämtade begränsningen att föremålet skall räknas som tillbehör såvida det inte kan skiljas från byggnaden »utan väsentlig skadegörelse» har jag tidigare funnit inte uppfylla berättigade anspråk på klarhet (prop. 1966: 24 s. 78). Som Svea hovrätt påpekar skulle med det vidgade utnyttjande av standardiserade och lätt monterbara byggnadstillbehör, som kännetecknar nutida byggnadsteknik, förslaget i denna del kunna få tillämpning på nästan alla de tillbehör som uppräknas i 2: 2.

Gällande regler om tillbehör till fastighet har varit i kraft en kort tid. Utvecklingen i fråga om uthyrning av föremål som kan bli fastighetstillbehör synes ännu inte medge några säkra slutsatser rörande behovet av en undantagsreglering eller ge några riktlinjer för hur en sådan reglering lämpligen bör utformas. Jag kan därför inte finna skäl att nu föreslå någon saklig ändring av gällande tillbehörsregler.

Sammanfattningsvis har jag alltså kommit till den uppfattningen att gårdstankar inte är att anse som byggnadstillbehör, eftersom de ej kan anses tillförda fastigheten av fastighetsägaren. Enär sålunda tankarna redan enligt gällande rätt utgör lös egendom och äganderätten alltså kvarstår hos mejeriföreningen efter uthyrning av en tank, är någon ändring av lagen om vad som är fast egendom eller av föreliggande förslag till 2 kap. jordabalken inte påkallad.

I ett avseende anser jag emellertid att framställningen från SMR bör föranleda en ändring i avfattningen av förevarande paragraf. Frågan gäller köp av föremål under s. k. återtagandevillkor, dvs. villkor att överlåtaren har rätt att återta föremålet om förvärvaren åsidosätter vad som åligger honom enligt överlåtelseavtalet. I framställningen föreslås att sådana köp skall jämställas med avbetalningsköp under äganderättsförbehåll såvitt avser undantagsregleringen i förevarande paragraf.

I framställningen hävdas den uppfattningen att med föremål som fastighetsägaren tillfört fastigheten »utan att han ägde det» avses — förutom förhyrningsfallet — köp på avbetalning under äganderättsförbehåll men däremot ej köp under återtagandeförbehåll. I det senare fallet sägs föremålet redan vid förvärvet ha kommit i förvärvarens ägo och någon äganderättslig inkongruens av det slag som avses i förevarande paragrafs första stycke andra punkten sägs inte föreligga. Reglerna i paragrafen skulle därigenom stå i mindre god samklang med bestämmelserna i nästföljande paragraf, som behandlar den obligationsrättsliga sidan och som uttryckligen underkänner den obligationsrättsliga verkan av såväl äganderätts- som återtagandeförbehåll beträffande föremål som tillförts fastigheten så, att det blivit allmänt fastighetstillbehör. Motsättningsvis följer att villkoret får göras gällande när fråga är om föremål som tillhör kategorin industritillbehör. Den i framställningen intagna ståndpunkten leder alltså till att föremål som av fastighetsägaren köpts under återtagandeförbehåll blir fastig-

hetstillbehör enligt f. n. gällande regler men, om det blivit att betrakta som industritillbehör, att villkoret ändå får göras gällande i förhållande till fastighetsägaren — förvärvaren.

För egen del är jag tveksam om gällande avfattning av undantagsreglerna behöver föranleda den slutsats som dragits beträffande återtagandeförbehållen. Dessa förbehåll fullföljer samma syften som äganderättsförbehållen och de torde ha getts samma sakrättsliga effekt i övriga delar av gällande rätt. Någon anledning att behandla dem olika i förevarande sammanhang finns inte. Eftersom det i doktrinen tycks råda delade meningar i frågan vill jag emellertid föreslå att genom en tillagd tredje punkt i första stycket köp under återtagandeförbehåll uttryckligen jämställs med köp under äganderättsförbehåll. Denna ändring i förhållande till lydelsen av 5 § första stycket lagen om vad som är fast egendom kräver enligt min mening inte någon övergångsbestämmelse.

5 §

Departementschefen. I förevarande paragraf har jag i förhållande till det tidigare remitterade förslaget vidtagit ett förtydligande, vilket föreslagits av SMR i dess framställning om ändringar i 1966 års lag om vad som är fast egendom. För att tydligare utmärka att bestämmelserna tar sikte på det obligationsrättsliga förhållandet mellan överlåtaren och förvärvaren föreslås att de ges lydelsen att villkor, varom i paragrafen är fråga, ej får göras gällande »mot vare sig förvärvaren eller annan», sedan fastighetsägaren tillfört fastigheten föremålet så att det enligt 1 eller 2 § hör till fastigheten.

6 §

Departementschefen. Eftersom lagen (1926: 189) om upplåtelse under åborätt av viss jord upphört att gälla, har hänvisningen i denna paragraf till lagen fått utgå.

4 KAP.

Köp, byte och gåva

1 §

Departementschefen. Sedan exekutiv försäljning har ägt rum, ankommer det på överexekutor att utfärda köpebrev (132 § första stycket UL, 43 § första stycket och 56 § första stycket i lagberedningens förslag till lag om exekutiv försäljning av fast egendom, FfL). En hänvisning till de särskilda bestämmelser som gäller härom har tagits upp i paragrafens tredje stycke.

6 KAP.

Panträtt

Departementschefen. Sedan jordabalksförslaget (JB) remitterades till lagrådet har vissa lagändringar genomförts på exekutionsrättens område angående bl. a. exekutiv försäljning av tillbehör till fast egendom, vilka ändringar rör bestämmelserna i 6 kap. JB-förslaget. Vidare har lagberedningen lagt fram betänkande med förslag om exekution i fast egendom (SOU 1968: 64). Betänkandet innefattar bl. a. FfL och lag om ändring i UL. Betänkandet har remissbehandlats och frågan bereds f. n. inom departementet med sikte på att förslag skall kunna remitteras till lagrådet inom kort. Även lagberedningens förslag, som är grundat på de bestämmelser om panträtt som finns i JB, förutsätter vissa smärre jämkningar i detta förslag. Dessa jämkningar är av sådan beskaffenhet att de kan överblickas redan nu. Med hänsyn härtill och då det är synnerligen angeläget att inte fördröja arbetet på JB har jag ansett mig böra ta upp frågan om ändring av JB i anledning av lagberedningens förslag redan i detta sammanhang.

I lagrådets utlåtande över JB-förslaget föreslås bl. a. att 6: 11—14 omformuleras. Lagrådets förslag i denna del bör i allt väsentligt godtas. Den nu med anledning av bl. a. lagberedningens förslag om exekution i fast egendom förordade ändrade lydelsen av 6: 11—14 grundas därför på den av lagrådet föreslagna formuleringen av bestämmelserna.

11 §

Departementschefen. I denna paragraf i det remitterade förslaget ges bestämmelser om inverkan på inteckning av exekutiv försäljning av fastighet. Som huvudregel anges att inteckning blir utan verkan till belopp som enligt borgenärsförteckningen inte täcks av köpeskillingen. Vissa jämkningar fordras nu av denna regel.

Sedan JB-förslaget remitterades till lagrådet har bestämmelser införts av innehåll att vid exekutiv försäljning av fastighet särskild försäljning av tillbehör till fastigheten kan ske. Bestämmelserna, som finns i 100 a—c §§ UL, innebär bl. a. följande. Medel som influtit genom separatförsäljning av tillbehör tillkommer dem som har fordringar med rätt i fastigheten efter det företräde mellan dem som gäller enligt lag. Inteckningshavare får avstå från betalning utan att det minskar hans rätt i fastigheten i övrigt. Avstående som inverkar på villkoren vid fastighetens försäljning måste dock ske senast vid bevakningssammanträdet och kan inte återkallas därefter. Om influtna medel förslår till att förnöja utmätningssökanden samt dem som har bättre rätt och ej har avstått från betalning, skall förfarandet avbrytas och sammanträde för fördelning av medlen utsättas. I annat fall fördelas medlen samtidigt med återstoden av köpeskillingen för fastigheten (143 § första

stycket UL). I 23 och 36 §§ förordningen (1875: 42 s. 12) angående inteckning i fast egendom (IF) finns regler om inverkan på inteckning av separatförsäljning av tillbehör. Om inteckningen besvärar endast den fastighet som är föremål för exekution, gäller följande. Leder förfarandet till att även fastigheten säljs, svarar inte denna i fortsättningen för intecknat belopp inom lägsta budet, för vilket betalning utgår ur tillbehörsmedlen (23 § första stycket sista ledet). Om försäljning av tillbehören skett utan att återstoden av egendomen sålts, svarar inte fastigheten längre för intecknat belopp, för vilket betalning utgår vid köpeskillingens fördelning (23 § andra stycket). När det gäller gemensam inteckning bortfaller inteckningsansvar för fastighet som är föremål för exekution, i den mån betalning utgår ur tillbehörsmedel (36 § 1 mom. första stycket första och andra punkterna). Övriga intecknade fastigheter blir befriade från inteckningsansvar för vad som kunnat utgå ur tillbehörsmedlen (36 § 1 mom. andra stycket). Om en innehavare av gemensam inteckning avstår från betalning ur tillbehörsmedel, går han alltså miste om möjligheterna att ur övriga intecknade fastigheter ta ut vad han kunnat få ut genom tillbehörsförsäljningen.

Lagberedningen föreslår inga ändringar i sak i de exekutionsrättsliga bestämmelserna om separatförsäljning av fastighetstillbehör (16—19 §§ FfL). Även reglerna i IF om inverkan av medelsfördelning efter separatförsäljning på inteckning torde i huvudsak oförändrade kunna tas upp i JB-förslaget. Anpassningen till JB:s regelsystem kräver dock vissa jämkningar.

I 6: 11 torde böra behandlas inte bara verkan på inteckning av exekutiv försäljning av fastighet utan även verkan av att medel som influtit genom separatförsäljning av tillbehör fördelas samtidigt med köpeskillingen i övrigt för fastigheten. I saklig överensstämmelse med vad som gäller f. n. bör föreskrivas att, om medel influtit genom separatförsäljning, inteckningen blir utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp. Eftersom enligt det remitterade förslaget inteckning utom lägsta budet enligt huvudregeln behåller sin giltighet, bör i detta fall inteckning bli utan verkan också när den faller utom lägsta budet.

I sammanhanget bör framhållas att inteckningshavare enligt 18 § FfL kan avstå från sin rätt till betalning ur medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör. Inverkar avståendet på villkoren vid fastighetens försäljning, måste detta som nyss nämndes göras senast vid bevakningssammanträdet och kan därefter ej återkallas. Liksom f. n. bör avståendet inte minska borgenärens rätt till betalning i fastigheten. För att överensstämmelse med de principer som ligger till grund för JB (jfr remissen till lagrådet den 11 februari 1966 s. 331) skall uppnås, bör sådan verkan ej heller inträda vid gemensam inteckning. Detta förutsätter emellertid i sin tur att den vars rätt kan beröras av avståendet ger sitt samtycke till detta. Jag avser därför att föreslå en utformning av 18 § FfL som innebär att vid gemensam inteckning avstående får ske endast om samtycke till avståendet lämnats av

såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

Enligt 52 § FfL skall överexekutor i vissa fall efter exekutiv försäljning av fastighet på begäran av köparen kunna förordna att inteckning som annars skulle bli utan verkan alltjämt skall gälla. Vid försäljning av fastighet som ensam svarar för inteckning kan regeln få betydelse beträffande inteckning som helt eller delvis faller utanför köpeskillingen. Detsamma gäller gemensam inteckning, om fastigheterna säljs vid gemensamt utrop utan föregående särutrop. Även i annat fall när fråga är om gemensam inteckning skall förordnande kunna ges enligt 52 § FfL. Enligt 52 § tredje stycket gäller detta, om gemensamt intecknad fastighet bär hela primäransvaret i förhållande till den eller de övriga fastigheterna och fordringen har blivit täckt. Överexekutor kan i sådant fall förordna att inteckningen alltjämt skall gälla i fastigheten och att den eller de övriga fastigheterna skall vara fria från ansvar. Med hänsyn till de nu anförda bestämmelserna i 52 § FfL, vilka bör läggas till grund för lagstiftningen, har ett tillägg gjorts i både första och andra styckena i 11 §.

Enligt 11 § JB är verkan av exekutiv försäljning på inteckning beroende av om inteckningen täcks av köpeskillingen. Tillsammans med köpeskillingen skall emellertid fördelas även andra tillgångar. Hit hör bl. a. behållen avkastning. Det torde finnas anledning att i förevarande sammanhang låta fördelning av dessa medel få samma verkan som fördelning av köpeskilling. I paragrafen har därför vid sidan av köpeskillingen tagits upp även behållen avkastning och andra influtna medel (jfr 143 § UL och SOU 1968: 64 s. 39 och 227).

Det i JB använda uttrycket borgenärsförteckning har bytts ut mot ordet sakägarförteckning.

I 36 § 1 mom. andra stycket första punkten IF ges regler om ansvarsfördelningen mellan sålda och ej sålda fastigheter för det fall att endast någon eller några av gemensamt intecknade fastigheter sålts utmätningsvis. Bestämmelserna innehåller att, om en eller flera av gemensamt intecknade egendomar sålts utmätningsvis, de övriga ej vidare skall häfta för vad som *kunnat utgå* ur köpeskillingen för de egendomar som sålts. Det är således avgörande vad som kunnat utgå ur köpeskillingen och inte vad som verkligen utgått ur denna. I JB finns motsvarande regel i 6: 11 tredje stycket, där det heter att om flera fastigheter svarar gemensamt för inteckning och någon eller några av dem säljs på exekutiv auktion de övriga ej vidare svarar för belopp som *utgått* ur köpeskillingen för de fastigheter som sålts. Enligt förslaget är det alltså endast vad som utgått ur köpeskillingen som beaktas. Med hänsyn till att motiven till nu angivna avvikande innebörd hos JB i förhållande till gällande rätt ej har närmare redovisats i remisspro-

tokollet (jfr även SOU 1968: 64 bilaga A 19 § tredje stycket) finns anledning att ta upp frågan i detta sammanhang.

Regeln i gällande rätt att övriga fastigheter svarar endast för vad som inte kunnat utgå ur köpeskillingen leder till att något fullständigt gemensamt inteckningsansvar ej längre kommer att råda för fastigheterna. Visar det sig nämligen vid senare tillfälle att belopp för vilket någon av de övriga fastigheterna svarar primärt ej kan tas ut ur fastigheten, skall bristen fördelas på övriga intecknade fastigheter. Brist som egentligen skolat påföras den eller de först sålda fastigheterna får dock ej föras annan fastighet till last, om bristen kunnat utgå ur köpeskillingen för den eller de först sålda fastigheterna. Den utväg som inteckningshavaren har i gällande rätt att hindra det nu antydda ansvarsbortfallet är att vid den första exekutiva försäljningen begära indragning av den eller de övriga gemensamt intecknade fastigheterna.

Det är tydligt att de förändringar av inteckningsansvaret vid gemensam inteckning som enligt vad som anförts nu kan inträda i gällande rätt som följd av att endast någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter säljs exekutivt blir svåra att överblicka i praktiken och därför lätt kan ge upphov till missförstånd. Pantbrevet blir föga lämpat för omsättning i fortsättningen. Jag har i remissprotokollet vid remissen den 11 februari 1966 (s. 331) närmare utvecklat dessa synpunkter med avseende på andra med det nu behandlade fallet likartade situationer. Med hänsyn till de skäl som där anförs anser jag att gällande rätt inte innebär någon lämplig ordning. JB:s regel däremot leder till att man har att ta hänsyn endast till betalning som utgått ur köpeskillingen för såld fastighet. Sedan inteckning skrivits ned med ett belopp motsvarande betalningen är de gemensamt intecknade fastigheterna ansvariga enligt vanliga regler.

Mot JB:s regel kan invändas att regeln kan leda till en övervältring av inteckningsansvar från såld fastighet till den eller de fastigheter som ej omfattats av det exekutiva förfarandet utan att vederbörande rättsinnehavare lämnat samtycke till att ansvaret ökas. Logiken kunde därför tyckas kräva att regeln kompletterades med bestämmelser om möjlighet för den vars rätt kan påverkas att begära indragning av även återstående fastigheter i det exekutiva förfarandet. Av andra skäl bör emellertid en sådan väg inte beträdas.

I sammanhanget bör emellertid beaktas att problemet torde ha praktisk betydelse bara när det finns särintressen i det gemensamt intecknade fastighetskomplexet. Med särintressen åsyftas då situationer när fastigheterna är i skilda ägares hand eller när inteckning i viss fastighet inte besvärar hela komplexet. JB är emellertid utformad på sådant sätt att särintressen inte kan bestå under längre tid och att frågan därför kan få aktualitet endast i undantagsfall. Det kan också ifrågasättas om det finns anledning att

behålla det långtgående skydd för särintressen i gemensamt intecknade fastighetskomplex som kännetecknar gällande rätt.

Mot bakgrunden av det anförda talar övervägande skäl för att inte tillåta att stympat gemensamt inteckningsansvar uppkommer som följd av att endast någon eller några av flera gemensamt intecknade fastigheter säljs exekutivt. Detta uppnås genom JB:s regel enligt vilken hänsyn tas endast till betalning som utgått ur köpeskillingen för fastighet som sålts exekutivt eller behållen avkastning eller andra influtna medel. Av redaktionella skäl bör regeln dock omformuleras.

12 §

Departementschefen. 12 § i JB-förslaget innehåller bestämmelser om inverkan på inteckning av fördelning enligt UL av medel som är att tillgå fastän försäljning inte ägt rum. Bestämmelserna tar sikte på behållen avkastning av fastigheten eller ersättning som försumlig inropare ålagts att utge eller behållning i anledning av tvångsförvaltning. Enligt 12 § skall medlen användas för betalning av utmätningssökandens fordran och av ränta och andra årligen upplöpande belopp på fordringar med företrädesrätt framför nämnda fordran.

Sedan JB remitterades till lagrådet har förutsättningarna för 12 § i väsentliga hänseenden ändrats. Medel kan numera i ytterligare ett fall finnas tillgängliga för fördelning utan att försäljning av fastigheten ägt rum, nämligen efter särskild försäljning av tillbehör till fastighet. Vidare föreslår lagberedningen att institutet tvångsförvaltning skall avskaffas. JB-förslaget torde böra grundas på att detta sker.

I 143 § UL ges bestämmelser om fördelning av medel som är att tillgå fastän fastigheten inte sålts. Bestämmelserna innebär att annan borgenär än utmätningssökanden har rätt att få betalning endast för ränta och kostnader. I den mån fördelningen gäller medel som influtit genom särskild försäljning av tillbehör skall dock 18 § FfL i stället tillämpas. Betalning skall då bjudas fordringshavarna efter det företräde som gäller mellan dem. Även annan än utmätningssökanden kan alltså i sådant fall få betalning för sin kapitalfordran.

Beträffande medelsfördelningens inverkan på inteckning finns inte anledning att för de i 12 § behandlade fallen ha någon annan regel än den som föreslås gälla för andra fall av medelsfördelning, nämligen att inteckning blir utan verkan till belopp som utfallit på pantbrevets belopp.

Enligt 6: 14 andra stycket JB kan rättsägare före medelsfördelningen avstå från sin rätt till betalning. Fördelningen inverkar då inte på inteckningen. I fråga om gemensam inteckning är rätten att avstå från betalning på visst sätt begränsad. Dessa bestämmelser torde böra gälla även i de fall som avses i 12 §. En motsvarighet till bestämmelserna har därför tagits upp som ett andra stycke.

Reglerna om avstående från rätt till betalning innebär att om inteckningshavare avstår från rätt till betalning medlen i stället erbjuds den inteckningshavare vars fordran ligger därnäst i företrädesordningen. Hänsyn tas däremot inte till innehavare av annan rättighet, som är inskriven (jfr remissen till lagrådet den 11 februari 1966 s. 337). Frågan om sådan rättighetshavares ställning kommer upp på ett särskilt sätt när det gäller reglerna beträffande gemensam inteckning. I 6: 14 andra stycket andra punkten JB anges att bestämmelsen om att avstående från betalning inte inverkar på inteckningen gäller i fråga om gemensam inteckning endast om samtycke till avståendet lämnats av såväl ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter som innehavare av panträtt eller annan rättighet, som är inskriven, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen. I detta fall har alltså rättighetshavaren tillerkänts samma rätt som panthavaren att påverka fördelningsförfarandet. I själva verket föreligger samma skäl i denna situation som när det gäller inteckning i endast en fastighet att ej fordra medgivande av rättighetshavare (jfr lagrådets yttrande den 2 juni 1969 över förslag till fastighetsbildningslag s. 27). Jag föreslår med hänsyn härtill den ändringen att samtycke till avståendet skall lämnas förutom av ägare till övriga av inteckningen besvärade fastigheter endast av innehavare av panträtt, om rättigheten gäller i en eller flera av fastigheterna med lika rätt som eller sämre rätt än inteckningen.

13 och 14 §§

Departementschefen. Paragraferna har getts den ändrade utformning som lagrådet föreslår.

15 §

Departementschefen. Ändringen innebär att till paragrafen har fogats ett andra stycke av innebörd att vid avstyckning av samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet den avstyckade fastigheten inte svarar för inteckning i stamfastighet. Frågan om de närmare motiven till detta förslag kommer jag att anmäla senare denna dag i samband med frågan om ansvaret för inteckning i samfälld mark.

17 §

Departementschefen. Paragrafens första stycke har ändrats i formellt avseende som en följd av motsvarande ändringar inom exekutionslagstiftningen.

19 §

Departementschefen. 6: 19 JB-förslaget innehåller bestämmelser om rätt för borgenär som har gemensam inteckning att när någon av fastigheterna skall säljas exekutivt på begäran av annan rättsägare påfordra indragning i det

exekutiva förfarandet av en eller flera av de övriga fastigheterna. Lagberedningen anser att dessa bestämmelser i stället bör tas upp i FfL (48 § FfL). Jag biträder denna uppfattning och föreslår att förevarande paragraf får utgå.

7 KAP.

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut, samfällighetsrätt och rätt till elektrisk kraft

Departementschefen. Sedan förslaget till ny jordabalk år 1966 remitterades till lagrådet har förutsättningarna för vissa av de i 7 kap. upptagna bestämmelserna ändrats i väsentliga avseenden. Sålunda har tillkommit betydelsefulla ändringar i hyres- och arrendelagstiftningen, främst bestämmelserna om direkt besittningsskydd för bostadshyresgäst och bostadsarrendator. Bestämmelser härom har tagits upp i de samtidigt härmed till lagrådet remitterade 10 och 12 kap. JB. Även i 9 kap. om jordbruksarrende återfinns regler om besittningsskydd. Ifrågavarande bestämmelser om besittningsskydd återverkar på vissa paragrafer i 7 kap. i det tidigare remitterade förslaget, främst bestämmelserna om förlängning av tiden för upplåtelse samt andra ändringar och tillägg (7 och 8 §§).

Till lagrådet har den 19 april 1968 remitterats förslag till ny fastighetsbildningslag (FBL). I samband härmed har frågan om det allmänna samspelet mellan upplåtna rättigheter och fastighetsbildning tagits upp nå nytt. Det har därvid visat sig nödvändigt att i 7 kap. införa ytterligare regler som komplement till bestämmelserna om verkan av fastighets delning (26 §).

Slutlig ställning har först nu kunnat tas till institutet rätt till elektrisk kraft sedan pågående utredningsarbete slutförts. Därvid har det visat sig nödvändigt att behålla institutet som en särskild sakrätt i fast egendom. Allmänna bestämmelser härom har ansetts böra tas upp i 7 kap. JB medan särskilda bestämmelser om rätt till elektrisk kraft föreslås upptagna i en lag om rätt till elektrisk kraft. Förslag i sistnämnda hänseende kommer att anmälas senare denna dag.

Även annan lagstiftning och lagförslag som tillkommit efter 1966 års remiss bör även beaktas i detta sammanhang.

De angivna ändrade förutsättningarna för lagstiftningsarbetet medför relativt omfattande ändringsförslag i 7 kap. Förslag till ändrad lydelse av 7 kap. 1, 4—14, 16—19, 24 och 26 §§ har utarbetats. Lagrådets anmärkningar i anslutning till dessa paragrafer har i viss utsträckning beaktats. Vidare har tillkommit ytterligare tre paragrafer under rubriken Verkan av ändring i fastighetsdelningen, 27—29 §§. Förutvarande 27 § har utgått i detta förslag. Även kapitelrubriken har ändrats.

1 §

Departementschefen. Beträffande den närmare motiveringen för att i balken ta upp bestämmelser om rätt till elektrisk kraft och den närmare utformningen av detta institut får jag hänvisa till vad som anförs i anslutning till förslaget till lag om rätt till elektrisk kraft. I förevarande paragraf kräver institutet rätt till elektrisk kraft beaktande så till vida som det skall ingå i den i första stycket intagna uppräkningen över rättigheter som avses i kapitlet. Hänvisningen i paragrafens tredje stycke till särskilda bestämmelser i lag eller annan författning kommer att syfta bl. a. på lagen om rätt till elektrisk kraft.

Lagrådet förordar beträffande alla de i kapitlet behandlade rättigheterna att det får komma till uttryck att inom balkens ram regleras endast rättsförhållanden som grundar sig på avtal inom förmögenhetsrättens område. Paragrafens första stycke har utformats med iakttagande härav.

4 §

Departementschefen. Paragrafen har ändrats så till vida att åborätt har fått utgå ur uppräkningen (jfr 2: 6).

5 §

Departementschefen. I FBL finns inte termen tomt som beteckning på en fastighet. Uttrycket har därför utmönstrats i första stycket av denna paragraf.

I de samtidigt härmed remitterade förslagen till 9, 10 och 12 kap. har tagits upp bestämmelser om arrendators och hyresgästs rätt till förlängning av arrende- eller hyresavtal. Med hänsyn härtill har tredje stycket andra punkten formulerats så att första stycket förklaras ej inverka på arrendators och hyresgästs rätt till förlängning av avtal på grund av lag.

I fjärde stycket har tagits upp särskilda bestämmelser om uppsägning av arrende och hyra om maximitiden överskrids. Bestämmelsen, som har sin motsvarighet i 2: 4 och 3: 5 första stycket NJL (jfr 8: 4 i arrendelagsutredningens förslag), har sådant samband med reglerna om maximitid att den i detta sammanhang överförts till denna paragraf. För övriga fall synes inte böra föreskrivas särskild underrättelseskyldighet när avtal frånträds vid maximitidens utgång.

Jag avser att i senare sammanhang ta ställning till lagrådets erinringar mot paragrafens första stycke.

6 §

Departementschefen. Tidsbegränsning bör inte gälla i fråga om rätt till elektrisk kraft. Även denna rätt skall sålunda ingå i uppräkningen i denna paragraf. Paragrafen har i övrigt fått ändrad redaktionell utformning med anledning av lagrådets uttalanden.

7 och 8 §§

Inledning. De i 7 och 8 §§ i det remitterade förslaget upptagna bestämmelserna om förlängning av tiden för upplåtelsen samt andra ändringar och tillägg innebär att förlängning av upplåtelsetiden på grund av lag eller med stöd av förlängningsklausul i det ursprungliga upplåtelseavtalet inte medför att en ny upplåtelse kommer till stånd (7 §). Självständiga förlängningsöverenskommelser betraktas däremot som nya upplåtelser (8 § första stycket andra och tredje punkterna). Detsamma gäller andra ändrings- eller tilläggsavtal, såvitt avser förhållandet till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna (8 § första stycket första punkten). I fråga om sättet för ingående av sådana överenskommelser gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse (8 § andra stycket). Har ändring skett i upplåtelse som ägt rum genom skriftlig handling, skall detta anmärkas på handlingen om fastighetsägaren eller rättighetshavaren begär det (8 § tredje stycket).

Bestämmelserna i 7 § om förlängning av upplåtelsetiden på grund av lag syftar på reglerna om tyst förlängning av arrende- eller hyresavtal (2: 2 andra stycket samt 3: 6 NJL i den vid tiden för remissen gällande lydelsen) samt reglerna om arrendators optionsrätt vid vissa jordbruksarrenden (2: 51—52 NJL). Bestämmelsen i 7 § om att förlängning av upplåtelsetiden på grund av lag ej innebär att ny upplåtelse kommer till stånd innefattade en ändring i förhållande till gällande rätt, där den ståndpunkten intagits i praxis att en ny upplåtelse ansetts komma till stånd vid tyst förlängning (NJA 1946 s. 201).

I detta sammanhang bör även anmärkas att gällande rätt upptar särskilda regler om ändring i eller tillägg till arrende- och hyresavtal. Har i sådant avtal skett ändring eller tillägg utan att detta anmärkts på jordägares exemplar av handlingen och var ändringen inte känd för nye ägaren vid överlåtelsen, gäller ändringen mot honom om han ej inom en månad från det han fick kännedom om ändringen underrättar arrendatorn eller hyresgästen att han inte godkänner ändringen. Har underrättelse skett får arrendatorn eller hyresgästen inom en månad säga upp avtalet (2: 29 och 3: 29 andra stycket NJL och 133 § fjärde stycket UL).

Genom 1968 års ändringar i hyreslagstiftningen har i 3 kap. NJL tagits upp bestämmelser om hyresgästs besittningsskydd. I 3: 45 anges besittningsskyddets innebörd som en rätt till förlängning av hyresavtalet. I anslutning till denna bestämmelse har anförts att häri ligger att någon ny upplåtelse inte kommer till stånd, om hyresgästen erhåller förlängning. En konsekvens av besittningsskyddets innebörd är att även överenskommelser mellan parterna under hyrestiden om ändring av hyresvillkoren kommer att ingå som ett led i den ursprungliga upplåtelsen. Överenskommelsens sakrättsliga verkningar blir alltså desamma som det löpande hyresavtalets. I sammanhanget har anmärkts att de principer som sålunda föreslås gälla

angående ändringsavtals rättsverkningar i viss mån torde avvika från de grundsatser som kommer till uttryck i det remitterade jordabalksförslaget och att det torde finnas anledning att återkomma till denna fråga i samband med att förslag läggs fram om att infoga de hyresrättsliga bestämmelserna i jordabalksförslaget (prop. 1967: 141 s. 228).

Motsvarande fråga angående verkan av förlängning av upplåtelsetiden och ändring i upplåtelseavtalet uppkommer även när det gäller det besittningsskydd som genomförts för bostadsarrendatorer genom 1968 års ändringar i arrendelagstiftningen (jfr 2 kap. 75 § NJL och lagrådets uttalande härom, prop. 1968: 19 s. 142). I förevarande förslag till jordabalk i återstående delar tillkommer ytterligare en kategori nyttjanderättshavare, för vilka föreslås ett besittningsskydd av samma innebörd, nämligen jordbruksarrendatorer.

Departementschefen. Som framgår av vad som inledningsvis anförts har förutsättningarna för reglerna om förlängning av upplåtelsetiden samt ändring av och tillägg till upplåtelse delvis ändrats sedan jordabalksförslaget remitterades till lagrådet. Den lagstiftning om besittningsskydd för vissa kategorier nyttjanderättshavare som tillkommit sedan förslaget lades fram och nu föreslås ytterligare utvidgad föranleder att bestämmelserna i 7—8 §§ tas upp till förnyat övervägande.

När det gäller förlängningsöverenskommelserna bör som huvudregel gälla att en självständig förlängningsöverenskommelse är att betrakta som en helt och hållet ny upplåtelse. Rättsläget blir alltså detsamma som om ett helt nytt avtal slutits. Saken ter sig annorlunda vid förlängning omedelbart på grund av bestämmelse i den ursprungliga upplåtelsen. I sådant fall kan någon ändring i det ursprungliga rättsförhållandet inte sägas ha skett. Det sagda äger även tillämpning, om förlängning inträder omedelbart på grund av lag, s. k. tyst förlängning (jfr 9: 4 och 12: 4 första stycket) eller s. k. automatisk förlängning (jfr 9: 3, 10: 3 och 11: 3). På samma sätt bör även bedömas det fall då förlängning äger rum på grund av lagbestämmelser om besittningsskydd. Efter de numera genomförda eller föreslagna ändringarna i arrende- och hyreslagstiftningen har man att utgå från att direkt besittningsskydd skall föreligga för jordbruksarrendatorer (9: 7), bostadsarrendatorer (10: 5), bostadshyresgäster (12: 45) och fiskearrendatorer (4 § lagen (1957: 390) om fiskearrenden).

I överensstämmelse med vad som nu anförts har i 7 § tagits upp bestämmelser om förlängning av upplåtelsetiden. Paragrafen motsvarar 7 § samt 8 § första stycket andra och tredje punkterna i 1966 års remiss. I första stycket behandlas de självständiga förlängningsöverenskommelserna, vilka anges gälla som ny upplåtelse. Detta innebär att överenskommelsen både i obligationsrättsligt och sakrättsligt hänseende är en självständig upplåtelse som ersätter den tidigare upplåtelsen. Härav följer att även i fråga om

sättet för ingående av överenskommelsen gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse. Uttrycklig bestämmelse härom har inte ansetts behövlig och har därför inte tagits upp i detta förslag. Andra stycket motsvarar 7 § i det remitterade förslaget. Uttrycket förlängning på grund av lag syftar på tyst förlängning, automatisk förlängning och förlängning på grund av bestämmelserna om direkt besittningsskydd. Såvitt avser förlängning av det slag som nämnts sist tar andra stycket närmast sikte på det fall att domstol eller annan myndighet tvångsvis förordnar om förlängning av avtalet. Bestämmelsen är emellertid tillämplig även om förlängningen kommer till stånd genom överenskommelse mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren inom ramen för lagens bestämmelser om direkt besittningsskydd.

En överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelseavtalet bör i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av rättighet i denna i princip betraktas som en ny upplåtelse. En bestämmelse härom återfinns i 8 § första stycket.

Sådana ändringar i upplåtelsevillkoren som sker med tillämpning av bestämmelserna om rätt till förlängning kräver dock särskilt beaktande. Som jag tidigare anfört bör förlängningen i ett sådant fall inte innebära att ny upplåtelse kommer till stånd. Om upplåtelsevillkoren ändras i samband med domstols eller annan myndighets förordnande om förlängning bör ändringen sålunda inte betraktas som en ny upplåtelse i förhållande till tredje man. En bestämmelse härom har tagits upp i 8 § andra stycket.

Som jag anförde i samband med 1968 års reform av hyreslagstiftningen bör vad nu sagts gälla också om ändringen kommit till stånd genom en frivillig överenskommelse mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren. För att en ändringsöverenskommelse skall få denna verkan måste den dock stå i samband med en förlängning av avtalet på grund av besittningsskyddsbestämmelserna. Om ändringsöverenskommelsen träffats helt oberoende av frågan om förlängning eller om den träffats i samband med en förlängningsöverenskommelse som inte kunnat genomföras tvångsvis med stöd av bestämmelserna om besittningsskydd är 8 § första stycket tillämplig och ändringsöverenskommelsen är att betrakta som en ny upplåtelse i förhållande till tredje man.

Det bör i detta sammanhang anmärkas att en överenskommelse som innebär att det med upplåtelsen avsedda objektet undergår väsentlig förändring inte är att bedöma som ändringsavtal utan som en ny upplåtelse.

Genom bestämmelsen i 8 § andra stycket blir ändringar i arrende- och hyresavtal i regel gällande mot tredje man. Vid sådant förhållande finns inte anledning att bibehålla de särskilda reglerna i gällande rätt angående verkan av ny ägares passivitet, då han av arrendator eller hyresgäst underrättats om ändringsavtal som i och för sig inte gäller mot honom.

Det tidigare remitterade förslaget tar i 8 § andra stycket upp en bestämmelse att i fråga om sättet för ingående av överenskommelse om ändring

eller tillägg till upplåtelseavtalet gäller vad som är föreskrivet beträffande ny upplåtelse. Bestämmelsen har fått utgå i det nu föreliggande förslaget. Formföreskriften beträffande ändrings- och tilläggsöverenskommelser har i stället tagits upp i anslutning till formföreskrifterna för de olika rättigheterna (jfr 8: 3, 12: 2, 13: 3, 14: 4 och 15: 5).

9 §

Departementschefen. I sak innebär ändringen att förbudet mot andelsupplåtelse har utsträckts att gälla även i fråga om rätt till elektrisk kraft.

Lagrådet förordar att paragrafen ges sådan lydelse, att det framgår att paragrafens räckvidd är begränsad till att ange att andelsupplåtelse inte grundar sakrätt i egendomen. Paragrafen har utformats i anslutning till lagrådets förslag.

10 §

Departementschefen. Paragrafen, som innehåller bestämmelser om rätt till inskrivning, har utvidgats till att avse även rätt till elektrisk kraft. Liksom f. n. bör rätt till elektrisk kraft få inskrivas bara om upplåtaren skriftligen medger inskrivning. Detta kräver att uppräkningen av avslagsgrunder i 23: 2 utökas med ytterligare en, som avser upplåtelse av rätt till elektrisk kraft i fall när skriftligt medgivande till inskrivning inte föreligger.

Lagrådet föreslår en genomgripande ändring och omdisposition av bestämmelserna i 10—16 §§. Jag avser att ta ställning till detta förslag i senare sammanhang. De ändringar som nu föreslås i denna och följande paragrafer grundas på 1966 års remiss.

11 §

Departementschefen. Avtal om upplåtelse av rätt till elektrisk kraft bör liksom hittills upprättas skriftligen. Bestämmelse härom är avsedd att ingå i den särskilda lagen om rätt till elektrisk kraft. Enligt gällande rätt är skriftlig upplåtelse av rätt till elektrisk kraft vid frivillig överlåtelse gällande mot ny ägare oberoende av förbehåll. Den privilegierade ställning rätten till elektrisk kraft sålunda har i sakrättsligt hänseende bör bibehållas. I 11 § har därför i ett andra stycke tagits upp en särskild regel i enlighet härmed.

12 och 13 §§

Departementschefen. Med anledning av ändringarna i 7 och 8 §§ har 12 § och 13 § andra stycket undergått en formell jämkning.

14 §

Departementschefen. Paragrafens andra stycke har anpassats till den nu föreslagna lydelsen av 8 och 12 kap.

16 §

Departementschefen. Bestämmelsen om rättighets bestånd vid exekutiv auktion har ändrats så att den omfattar även rätt till elektrisk kraft. Regeln innebär inte någon ändring i förhållande till gällande rätt (jfr 15 § andra stycket i lagen (1920: 474) med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m., 1920 års lag). I övrigt har paragrafens första stycke undergått en redaktionell jämkning, föranledd av Ffl. Hänvisningen i andra stycket har ändrats så att den avser lagen om exekutiv försäljning av fast egendom, där bestämmelserna i fråga kommer att tas upp.

17—19 §§

Departementschefen. 17 § första och andra styckena har jämkats med anledning av ändringen i 11 §. Eftersom rätt till elektrisk kraft vid frivillig överlåtelse av fastigheten är gällande mot nye ägaren oberoende av förbehåll saknas anledning att i förhållande till rättighetshavaren föreskriva skadeståndsskyldighet vid frivillig överlåtelse. Däremot föreligger skadeståndsskyldighet enligt 18 § om rätt till elektrisk kraft upphör i samband med exekutiv auktion. Även bestämmelserna i 19 § om förhållandet mellan nye ägaren och rättighetshavaren samt den tidigare ägarens skadeståndsskyldighet om nye ägaren brister i att fullgöra sina åligganden äger tillämpning på rätt till elektrisk kraft. Även dessa bestämmelser ansluter nära till gällande rätt (jfr 16 § första stycket samt 18 och 19 §§ i 1920 års lag).

21—23 §§

Departementschefen. I dessa paragrafer, vilka genom utvidgningen av kapitlets tillämpningsområde utan ändring gäller även i fråga om rätt till elektrisk kraft, regleras det inbördes företrädet mellan flera oinskrivna rättigheter i samma fastighet samt rätten till skadestånd för rättighetshavare i vissa fall när rättighet får vika. Beträffande rätt till elektrisk kraft finns i gällande rätt motsvarande bestämmelser i 15 § fjärde stycket i 1920 års lag. Denna bestämmelse avser emellertid endast företrädet vid exekutiv auktion. I sådant fall innebär regeln att tidsföljden för upplåtelserna i första hand är avgörande. Har flera upplåtelser skett samma dag, har de lika rätt. Lagberedningen ansåg inte tillräckliga skäl föreligga att beträffande upplåtelser av detta slag avvika från de allmänna prioritetsreglerna och lät i sitt förslag följaktligen rätten till elektrisk kraft följa samma företrädesregler som övriga rättigheter (jfr SOU 1960: 25 s. 332—334). Jag ansluter mig till lagberedningens uppfattning. Detta innebär beträffande rätt till elektrisk kraft att företrädet regleras inte bara vid exekutiv auktion utan även då rättigheter inte kan utövas vid sidan av varandra. Vidare blir tidsföljden för upplåtelserna i första hand avgörande även mellan upplåtelser som skett samma dag.

24 §

Departementschefen. Ändringen innebär att tillämpningsområdet utvidgats till att avse även rätt till elektrisk kraft. På föranledande av lagrådet har viss formell omarbetning av första stycket gjorts.

Verkan av ändring i fastighetsindelningen

26—29 §§

Inledning. I 7: 26 JB har under rubriken verkan av fastighets delning tagits upp bestämmelser att, om fastighet som besväras av nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt delas, rättigheten gäller i var och en av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning lokaliserad till visst område upphör rättigheten dock att besvära fastighet som inte innefattar någon del av området. I anslutning till 26 § har i remissprotokollet beträffande det allmänna samspelet mellan fastighetsbildning och rättigheter anförts att problemkomplexet torde få ägnas fortsatt uppmärksamhet i samband med beredningen av förslaget till lag om fastighetsbildning. Bestämmelserna i 26 § har i fråga om nyttjanderätt och servitut införlivats med gällande rätt genom ändringar i NJL (1 kap. 6 a §) och i servitutslagen (3 §), vilka ändringar trätt i kraft den 1 juli 1968.

I FBL har i 5: 33 och 34 tagits upp vissa bestämmelser rörande en fastighetsreglerings inverkan på nyttjanderätt som upplåtits i regleringsfastigheten. Om mark eller byggnad som är upplåten med nyttjanderätt genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet eller intas i samfällighet, upphör nyttjanderätten att gälla i den överförda marken resp. byggnaden. Hyresrätt blir dock gällande mot tillträdaren, om uppsägning ej sker inom en månad från det uppgift om regleringen införts i fastighetsregistret (5: 33). Vid överföring av mark som är upplåten med nyttjanderätt kan under vissa förutsättningar bestämmas nytt område för nyttjanderättens utövning på mark som efter regleringen hör till den fastighet i vilken nyttjanderätten upplåtits (5: 34). I motiven till sistnämnda bestämmelse har anförts att reglerna främst tar sikte på det fallet att en lokaliserad nyttjanderätt föreligger. Om nyttjanderätten avser en hel fastighet, gäller den automatiskt i upplåtelsefastighetens nya område. Sistnämnda princip har dock inte lagfästs i FBL. Det har ansetts böra närmare övervägas om en sådan regel bör inflyta i JB (remissprotokollet s. 493).

I samband med fastighetsreglering som avser ändring i fastighetsindelningen får servitut ändras eller upphävas om åtgärden är av betydelse för regleringen och denna kan genomföras utan stöd av överenskommelse mellan sakägare eller utan sakägares samtycke (7: 5).

Beträffande verkan av sammanläggning gäller enligt FBL att, sedan sammanläggning ägt rum, rättighet som besvärar någon av fastigheterna i stället avser den nybildade fastigheten (12: 7 första stycket). I motiven till den-

na bestämmelse har anförts att frågan i vad mån omfattningen av servitut, nyttjanderätt eller liknande rättigheter påverkas av sammanläggning får bedömas med hänsyn till den grundläggande handlingens innehåll och omständigheterna vid dess tillkomst. Någon lagbestämmelse härom har inte ansetts behövlig (remissprotokollet s. 745).

När det gäller fastighet som besväras av tomträtt har i FBL getts vissa särskilda regler. Avstyckning från och klyvning av sådan fastighet får ske endast om avtal slutits om motsvarande inskränkning av området för tomträtten och inskrivning av ändringsavtalet sökts (10: 3 och 11: 3 andra stycket). Fastighet som besväras av tomträtt får inte sammanläggas med annan fastighet med mindre avtal slutits om motsvarande utvidgning av området för tomträtten och inskrivning av ändringsavtalet sökts (12: 3 andra stycket).

Arrendelagsutredningen föreslår en regel av innehåll att arrenderätten, om fastigheten undergår annan fastighetsbildning än delning, skall gälla i fastigheten sådan den är efter förrättningen enligt de närmare bestämmelserna härom i FBL (8: 27 JB). Den föreslagna bestämmelsen avser både det fallet att arrendet omfattar en hel fastighet och det fallet att arrendet omfattar endast en del av fastigheten. Utredningen uttalar i motiven till denna bestämmelse att principen att arrendestället följer värdfastigheten hittills utan särskild föreskrift ansetts gälla när arrenderätten omfattar en hel fastighet. Den bör emellertid, så långt det är möjligt att tillämpa den, gälla även när arrendestället omfattar en del av en fastighet. Eftersom sistnämnda situation är mycket vanlig, fordras enligt utredningens mening en regel som omfattar båda dessa situationer. Regeln måste emellertid kompletteras med tanke på det fallet att arrenderätten efter en fastighetsreglering inte längre kan utövas. Utredningen syftar därvid på de föreslagna bestämmelserna i 5: 12 FBL om bestämmande av skadestånd i vissa fall för förlorad arrenderätt (jfr betänkandet s. 369).

Utövningen av servitut och samfällighetsrätt kan även i andra fall än som hittills berörts påverkas av fastighetsbildningsåtgärder. Dessa rättigheter är förenade med äganderätten till den härskande fastigheten och får inte överlåtas särskilt. Enligt FBL gäller att om servitut eller annan särskild rättighet som hör till fastighet är av betydelse för fastigheten endast om viss mark hör till denna, rättigheten följer marken vid ändring i fastighetsindelningen såvida inte annat bestäms vid fastighetsbildningen (2: 5). Vid avstyckning från fastighet till vilken hör servitut eller annan särskild rättighet kan bestämmas att rättigheten skall i sin helhet eller till viss del tilläggas styckningslotten. Rättighet som inte lämpligen kan uppdelas får tilläggas styckningsdelarna gemensamt. I den mån annat ej bestämts vid avstyckningen eller följer av 2: 5 eller av särskilda föreskrifter hör rättigheten till stamfastigheten (10: 4). Vid klyvning av fastighet till vilken hör särskild rättighet skall rättigheten i sin helhet tilläggas en av lotterna eller fördelas mel-

lan lotterna eller vissa av dem. Rättighet som inte lämpligen kan uppdelas får tilläggas flera lotter gemensamt. I den mån annat ej bestämts vid klyvningen eller följer av 2: 5 eller särskilda föreskrifter, tillhör rättigheten de vid klyvningen utlagda lotterna gemensamt (11: 5).

Om servitut eller samfällighetsrätt upplåtits och den härskande fastigheten sammanläggs med den tjänande, upphör rättigheten (14: 14 och 15: 10 JB).

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 i JB 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 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. Vid fastighetsreglering har bestämmelsen däremot varit avsedd att få tillämpning. I motiven till bestämmelsen har anförts att den inte ger utrymme för beaktande av fastighetsägarens intresse av en höjning av avgälden i sådana fall, när fastighetens värde i tomträttshavarens hand ökat.

När det gäller servitut finns vissa bestämmelser om verkan för vederlaget av att den tjänande fastigheten delas. I så fall tillkommer vederlaget ägarna av de fastigheter, i vilka servitutet skall gälla efter delningen, i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet (14: 12). Den fasta egendom som ett servitut avser får ej belastas utöver vad som följer av upplåtelsen till följd av att den härskande eller tjänande fastigheten delas eller sammanlägges med annan fastighet eller på grund av annan ändring i förhållandena (14: 13). Motsvarande gäller även beträffande samfällighetsrätt (15: 10). Beträffande samfällighetsrätt finns vidare en bestämmelse att om fastighet vari samfällighetsrätt är upplåten delas, ägarna av de nya fastigheterna svarar solidariskt för penningbidrag som skulle ha belöpt på den odelade fastigheten. Mellan ägarna inbördes fördelas ansvaret i förhållande till varje fastighets nytta av samfällighetsrätten efter delningen (15: 11).

I detta sammanhang är även ersättningsreglerna i FBL av intresse. I samband med fastighetsbildningsförrättning skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda vilka som i egenskap av ägare till fastighet eller på annan grund är sakägare (4: 11). Berörs nyttjanderätt eller samfällighetsrätt av fastighetsreglering, är rättighetshavaren sakägare vid förrättningen om regleringen är av betydelse för honom (5: 35). Någon precisering av sakägarebegreppet härutöver har inte gjorts i lagtexten. I motiven har däremot

gjorts vissa uttalanden härom. Enligt dessa har — förutom fastighetsägare — servitutshavare ställning av sakägare (s. 221 i remissprotokollet). Innehavare av nyttjanderätt eller samfällighetsrätt är sakägare om deras rätt berörs av en fastighetsreglering. Detta innebär att dessa rättighetshavare skall träda in i förrättningen så snart det finns anledning anta att rättigheten kan påverkas av regleringsåtgärderna. Varje obetydlig inverkan på rättigheten skall dock inte föranleda att rättighetshavaren får ställning av sakägare (s. 495 i remissprotokollet).

Likvidreglerna i FBL innebär att skillnaden i värde mellan vad fastighet avstår och vad den erhåller vid fastighetsregleringen skall utjämnas genom ersättning i pengar. Värdeförändring som föranleds av servitutsåtgärd eller av att byggnad eller annan anläggning genom regleringen övergår till annan ägare utan att inlösen ägt rum, utjämnas på samma sätt (5: 10 första stycket). Härutöver finns bl. a. bestämmelser om ersättning för personlig skada för ägare, om byggnad eller annan anläggning till följd av marköverföring eller servitutsåtgärd skall fränträdas, rivas eller ändras eller ägaren på annat sätt tillfogas skada. Medför överföringen att särskild rätt att nyttja byggnaden upphör, är rättighetshavaren berättigad till ersättning för den skada detta innebär (5: 12 första stycket). Om vid fastighetsreglering på fastighet som besväras av arrende något område för arrendets utövande ej kunnat utläggas eller om fastigheten därvid så ändrats till omfång eller läge att arrenderätten helt upphör eller dess värde förringas har arrendatorn rätt till ersättning för skadan (5: 12 andra stycket). Utgår ersättning till rättighetshavare skall det likvidvärde som tillgodoräknats ägaren av den fastighet som belastats av rättigheten minskas med ett belopp som motsvarar den värdeminskning som rättigheten kan ha inneburit för fastigheten (5: 12 tredje stycket). Skyldigheten att betala ersättning enligt dessa bestämmelser skall fördelas mellan sakägarna vid förrättningen efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta var och en har av att regleringen genomförs på sådant sätt att ersättning skall utgå (5: 12 fjärde stycket).

Arrendelagsutredningen föreslår även vissa bestämmelser av intresse i detta sammanhang. Har vid fastighetsreglering på fastighet som besväras av arrenderätt något område för arrenderättens utövande ej kunnat utläggas eller har fastigheten därvid så ändrats till omfång eller läge att avkomsten och nyttan för arrendatorn förringas, skall arrendet nedsättas med skäligt belopp. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det om förändringen ej är av endast ringa betydelse. Uppsägning får dock inte ske sedan ett år gått efter förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträtt, efter tillträdet (8: 28 första stycket). Om till följd av fastighets delning arrenderätt enligt 7: 26 kommer att besvära flera fastigheter tillhörande skilda ägare, skall parternas rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet fördelas mellan dem enligt vad som är skäligt (8: 28 andra stycket). Om avkomsten och nyttan av arrendestället ökat till följd av fas-

tighetsbildning och jordägaren därvid ålagts att utge ersättning för odling eller bättre hävd, får jordägaren säga upp avtalet om arrendatorn inte medger skälig höjning av arrendet. Uppsägning skall ske inom ett år från det tillträde av ägolotterna skett (8: 28 tredje stycket).

Departementschefen. I och med att förslag nu läggs fram beträffande de återstående kapitlen i den nya jordabalken bör det allmänna samspelet mellan fastighetsbildning och rättigheter i fast egendom tas upp till förnyat övervägande. Vissa bestämmelser härom återfinns i det tidigare remitterade jordabalksförslaget, både i 7 kap. med allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt och i de särskilda kapitlen om tomträtt, servitut och samfällighetsrätt. Ytterligare regler har föreslagits av arrendelagsutredningen. Även i FBL har tagits upp bestämmelser som reglerar rättigheternas ställning vid ändring i fastighetsindelningen.

De i 7: 26 i det tidigare remitterade jordabalksförslaget upptagna bestämmelserna löser endast frågan om beståndet av nyttjanderätt, samfällighetsrätt och servitut i den belastade fastigheten efter delning. Införandet av institutet rätt till elektrisk kraft bör beaktas i detta sammanhang. Det behövs en särskild regel som behandlar verkan av delning av fastighet vari rätt till elektrisk kraft upplåtits. I enlighet med vad lagberedningen för detta fall föreslog i 21: 6 första stycket bör regeln innebära att rättigheten efter delningen gäller i den fastighet där den elektriska stationen eller huvuddelen därav är belägen.

När det gäller verkan för upplåtna rättigheter av att upplåtelsefastigheten undergår fastighetsreglering har i FBL upptagits en uttrycklig bestämmelse att nyttjanderätt upphör att gälla i mark eller byggnad som genom fastighetsreglering överförs till annan fastighet eller intas i samfällighet. Lagrådet har i sitt yttrande över förslaget anfört bl. a. att regeln är så självklar att den inte behöver särskilt utsägas och förordar att den inte tas upp i FBL. Regeln har emellertid enligt min mening ett sakligt nära samband med ifrågavarande allmänna bestämmelser i JB om inverkan på rättigheter av ändring i fastighetsindelningen. Den bör därför överföras från FBL till nu ifrågavarande avsnitt i 7 kap. Specialbestämmelsen i andra stycket beträffande hyra bör tas upp i balkens särskilda kapitel om hyra (12: 29). Även beträffande avtalsservitut och samfällighetsrätt gäller uppenbarligen att rättighet inte kan göras gällande i mark som i samband med fastighetsreglering frångår upplåtelsefastigheten. En bestämmelse i 7 kap. i denna fråga bör avse även sådana rättigheter. Även rätt till elektrisk kraft bör omfattas av bestämmelsen.

Nyttjanderätt som inte är lokaliserad till visst område anses, som jag anfört i samband med FBL, automatiskt gälla i upplåtelsefastighetens nya område. Arrendelagsutredningen har i sitt förslag tagit upp en regel att om fastighet vari upplåtits arrende undergår fastighetsreglering, arrenderätten

skall gälla i fastigheten sådan den är efter förrättningen. Regeln avses gälla både när arrenderätten omfattar hel fastighet och när den avser endast en del av fastighet.

En regel att en olokaliserad nyttjanderätt efter fastighetsreglering gäller i upplåtelsefastigheten sådan den är efter förrättningen utgör en följdriktig komplettering till bestämmelserna i JB om verkan av fastighetsdelning och bör ingå som en allmän bestämmelse i 7 kap. Beträffande jordbruksarrende är det som arrendelagsutredningen framhållit vanligt att upplåtelsen inte avser en hel fastighet utan endast fastighets inägojord. Utredningen betraktar en sådan upplåtelse som lokaliserad (s. 365 i betänkandet). En annan mening härom har uttalats av lagrådet i yttrandet över FBL. I anslutning till 5: 34 anför lagrådet att arrende som avser all inägojord på en fastighet inte bör betraktas som lokaliserat. För egen del ansluter jag mig till lagrådets mening i denna fråga. En allmän bestämmelse kommer med detta betraktelsesätt att normalt gälla även jordbruksarrende och särregler erfordras inte för dessa upplåtelser. Ett jordbruksarrende kan givetvis vara av den beskaffenheten att det är att betrakta som lokaliserat, t. ex. om det avser viss eller vissa ägor men inte all inägojord. I så fall blir ifrågavarande bestämmelse inte tillämplig. Ej heller beträffande bostads- och anläggningsarrenden kommer bestämmelsen normalt att gälla.

I princip bör ifrågavarande bestämmelse gälla även servitut och samfällighetsrätt. Bestämmelsen torde visserligen få ringa praktisk betydelse i fråga om servitut. Reglerna i FBL torde medföra att uppkommande frågor om servitut, vilkas utövningsområden frångår upplåtelsefastigheten genom fastighetsreglering, i allmänhet löses i samband med regleringen, exempelvis genom att förrättningsservitut tillskapas. Skulle i något fall förutsättningarna för utövandet av ett servitut genom förrättningen ändras, kan servitutet samtidigt ändras eller upphävas med stöd av bestämmelserna härom i FBL (jfr 7: 5). En allmän bestämmelse i JB kan dock vara av värde för sådana fall då förekomsten av ett servitut inte är känd och frågan därför inte blir behandlad vid förrättningen. Vad beträffar samfällighetsrätt är en lokalisering inte möjlig eftersom ett grundläggande moment i den belastning som samfällighetsrätten innebär utgörs av förpliktelsen att utge bidrag till det gemensamma ändamålet. Regeln blir sålunda alltid tillämplig på samfällighetsrätt. Om upplåtelsefastigheten efter förrättningen ändrats till beskaffenhet eller läge så att förutsättningarna för utnyttjandet av den gemensamma anläggningen ändrats eller upphört, får samfällighetsrätten avlösas med stöd av bestämmelserna härom (15: 12).

Rätt till elektrisk kraft är givetvis alltid lokaliserad till kraftstationen på upplåtelsefastigheten och behöver inte uppmärksammas i detta sammanhang.

Vad nu sagts har tagit sikte på det fallet att fastighetsbildningsåtgärd sker beträffande fastighet som är objekt för rättighet. Emellertid kan en

rättighet vara anknuten till en fastighet även på subjektsidan. Så är fallet med servitut och samfällighetsrätt. En delning eller en fastighetsreglering beträffande en härskande fastighet kan givetvis inverka på rättighetens utövning. Härom har emellertid som framgår av det inledningsvis anförda givits regler i FBL. Särskilda komplikationer uppstår när det gäller samfällighetsrätt, där en och samma fastighet intar ställning av både härskande och tjänande. Till fastigheten hör rätten att utnyttja den gemensamma anläggningen. Samtidigt får fastigheten utnyttjas för samfällighetens verksamhet. Även skyldigheten att utge bidrag till kostnaderna för samfällighetens verksamhet är knuten till fastigheten. För delningsfallen finns en särskild bestämmelse om bidragsskyldighetens fördelning (15: 11). En allmän bestämmelse att olokaliserad rättighet i fastighet som undergår fastighetsreglering gäller i upplåtelsefastigheten sådan den är efter regleringen torde tillsammans med reglerna i FBL om verkan av fastighetsbildningsåtgärd beträffande härskande fastighet innebära att bidragsskyldigheten kan åvila en fastighet medan rättigheten att utnyttja den gemensamma anläggningen efter regleringen kan tillkomma en annan fastighet. Det torde emellertid inte behöva befaras att olägenheter kommer att föranledas härav i praktiken. För upplåtelsefastighetens del finns möjlighet att få samfällighetsrätten avlöst enligt bestämmelserna härom i 15: 12. Frågan om bidragsskyldigheten för ägaren av den fastighet som efter regleringen innehar rätten att utnyttja den gemensamma anläggningen får lösas genom avtal mellan denne och samfälligheten. Rätten att utnyttja anläggningen torde vara beroende av att bidrag erläggs (jfr lagrådets yttrande under 10: 4 FBL).

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 den belastade fastighetens delning och dennas inverkan på rätten till vederlag har beträffande servitut vissa bestämmelser upptagits i det tidigare remitterade jordabalksförslaget (14: 12). Regeln innebär att vederlaget fördelas mellan fastigheterna i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet. I arrendelagsutredningens förslag har även tagits upp en motsvarande regel för arrende (8: 28 andra stycket). Den princip som ligger bakom dessa bestämmelser bör gälla allmänt för nyttjanderätt och servitut och tas upp i 7 kap. Härigenom kan de föreslagna bestämmelserna i 14: 12 i det tidigare remitterade förslaget och 8: 28 andra stycket i arrendelagsutredningens förslag utgå. Beträffande samfällighetsrätt medför en delning av upplåtelsefastigheten inte behov av någon motsvarande regel eftersom rätten att uppbära bidrag både före och efter delningen tillkommer samfälligheten. Inte heller när det gäller rätt till elektrisk kraft finns behov av någon motsvarande regel.

I detta sammanhang bör beaktas även de särskilda bestämmelserna i 14:

13 och 15: 10 i det tidigare remitterade förslaget. Dessa innebär att fastighetsdelning, sammanläggning eller annan ändring i förhållandena inte får medföra att upplåtelsefastigheten belastas utöver vad som följer av upplåtelsen. Bestämmelserna, som i första hand tar sikte på fastighetsbildningsåtgärder beträffande den härskande fastigheten, bör bibehållas i de särskilda kapitlen om servitut och samfällighetsrätt. De torde dock böra utformas mera allmänt och innehålla att ändring i fastighetsindelningen eller annan ändring i förhållandena inte får medföra ytterligare belastning om inte annat följer av upplåtelsen.

När det gäller fastighetsreglerings återverkan på skyldigheten att utge vederlag har i fråga om arrende vissa bestämmelser tagits upp i arrendelagsutredningens förslag (8: 28 första och tredje styckena). Vidare har i fråga om tomträtt getts en bestämmelse i 13: 12 i det tidigare remitterade jordabalksförslaget som är avsedd att få tillämpning i dessa fall.

Som framgår av vad som tidigare anförts får en fastighetsreglering beträffande upplåtelsefastigheten olika verkan beroende på om rättigheten avser hela fastigheten eller är lokaliserad till visst område. I det förstnämnda fallet gäller rättigheten fastigheten sådan den är efter fastighetsregleringen. Det är givet att i ett sådant fall rättigheten påverkas av de förändringar fastigheten undergått genom regleringen. Förändringarna kan påverka rättighetens värde både till det sämre och till det bättre. En lokaliserad rättighet kan — på liknande sätt — påverkas av en fastighetsreglering därigenom att utövningsområdet helt eller delvis frångår fastigheten. Som tidigare anförts upphör rättigheten i mark eller byggnad som avträds. Lokaliserade rättigheter kan sålunda i samband med fastighetsreglering minska i värde. Om hela utövningsområdet frånträds och rättigheten sålunda helt upphört, föreligger givetvis inte vidare någon skyldighet att utge vederlag.

Bestämmelser om fastighetsreglerings inverkan på skyldigheten att utge vederlag bör tas upp i 7 kap. gemensamt för nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt. Rätt till elektrisk kraft torde kunna lämnas utanför reglerna härom. Som huvudregel bör därvid gälla att om rättighet genom regleringen undergått förändring av betydelse för rättighetens utövning, rättighetshavaren eller fastighetsägaren bör vara berättigad till motsvarande jämkning av vederlag som utgår för rättigheten. Om förändringen är av väsentlig betydelse, bör rättigheten kunna bringas att upphöra. Beträffande servitut och samfällighetsrätt finns särskilda möjligheter härtill i bestämmelserna om upphävande av servitut och avlösning av samfällighetsrätt. För annan nyttjanderätt än tomträtt bör däremot i detta sammanhang ges bestämmelser om rätt till uppsägning. I fråga om sättet för uppsägningen bör gälla att den skall ske skriftligen och i övrigt enligt bestämmelserna om uppsägning av arrende.

Frågan om jämkning av avgälden och om uppsägning bör inte kunna

hållas svävande alltför länge. En särskild anledning härtill är att frågan om upplåtelsens innehåll och dess bestånd är av betydelse för bedömningen av en rättighetshavares rätt till ersättning för personlig skada vid fastighetsreglering. Rätt till sådan ersättning föreligger om rättighet avser byggnad eller utgöres av arrende (5: 12 FBL). Med hänsyn härtill bör talan om jämkning väckas eller uppsägning ske inom viss tidsfrist från det fastighetsbildningsbeslutet meddelas. I detta beslut bestäms hur fastighetsindelningen skall ändras och vilka servitutsåtgärder som skall vidtas. Preklusionstiden bör kunna sättas till två månader.

Som framgår av det anförda har nu förevarande regler i 7 kap. nära samband med bestämmelserna i FBL om rättighetshavares rätt till ersättning i vissa fall vid fastighetsreglering. En hänvisning till sistnämnda bestämmelser synes därför påkallad.

I enlighet med vad som nu anförts föreslås en komplettering av de i 26 § i det tidigare remitterade förslaget upptagna bestämmelserna om verkan av fastighets delning. Verkan av fastighets delning på rätt till elektrisk kraft har tagits upp som ett andra stycke i 26 §. Som 27 § har tagits upp bestämmelsen om vederlagets fördelning mellan de belastade fastigheterna efter fastighetsdelning. I 28 § första stycket återfinns regeln om verkan av fastighetsreglering för nyttjanderätt, servitut eller samfällighetsrätt som inte är lokaliserad till visst utövningsområde. Andra stycket innehåller regeln om att rättighet upphör i mark eller byggnad som frångår upplåtelsefastigheten genom fastighetsreglering eller intas i samfällighet. I 29 § har getts regler om fastighetsreglerings inverkan på rättighet som är gällande i fastigheten efter regleringen. Första stycket avser tomträtt, servitut och samfällighetsrätt och innehåller bestämmelsen 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 skälig höjning av arrendeavgiften. I tredje stycket har tagits upp bestämmelserna om preklusion av rätt till talan om jämkning och av rätt till uppsägning. Fjärde stycket slutligen innehåller en hänvisning till ersättningsreglerna i FBL.

Med de här upptagna bestämmelserna blir 13: 12 JB inte tillämplig när de ändrade förhållandena är föranledda av fastighetsreglering. De av arrendelagsutredningen föreslagna bestämmelserna i 8: 28 kan utgå.

Beträffande 27 § i det tidigare remitterade förslaget anser lagrådet att

bestämmelserna inte har sådant värde att de försvarar en plats i jordabalken. Lagrådet föreslår därför att paragrafen och dess rubrik utgår. Jag vill inte motsätta mig detta förslag.

8 KAP.

Allmänna bestämmelser om arrende

Departementschefen. Bestämmelserna i NJL om lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende är så utformade att de i många hänseenden hänvisar till vad som gäller beträffande jordbruksarrende. Sedan lagens tillkomst har åtskilliga tillägg och ändringar gjorts i den ursprungliga lagtexten, särskilt i samband med att bestämmelserna om sociala jordbruksarrenden samt om bostads- och anläggningsarrende infördes. Jag anförde i samband med tillkomsten av de sistnämnda bestämmelserna att lagmaterialet härigenom blivit tungrott och svårt att överblicka samt att reglerna skulle omarbetas i samband med att de överfördes till den nya jordabalken. Även lagrådet betonade behovet av att bestämmelserna samordnas och systematiseras i en ny jordabalk (jfr prop. 1968: 19 s. 108 och 142).

I utredningens förslag har lagmaterialet disponerats på det sättet att av de fyra kapitel, 8—11 kap., som i balken reserverats för arrendereglerna upptar 8 kap. allmänna bestämmelser om jordbruksarrende, 9 kap. reglerna om arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende, 10 kap. de särskilda bestämmelserna för gårdsarrende och 11 kap. reglerna om arrende för annat ändamål än jordbruk, dvs. lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende. Sistnämnda kapitel får sitt huvudsakliga innehåll genom hänvisning till 8 kap.

Som framgår av den allmänna motiveringen är reglerna om jordbruksarrende i departementsförslaget i princip enhetliga för gårdsarrenden och övriga jordbruksarrenden. Endast i ett par fall har särregler givits för gårdsarrenden. I departementsförslaget behövs sålunda inte någon direkt motsvarighet till 10 kap. i utredningens förslag. Vid dispositionen i övrigt av lagmaterialet har jag eftersträvat att dela upp bestämmelserna efter den med hänsyn till ändamålet med upplåtelsen naturliga indelningen i jordbruksarrende, bostadsarrende, anläggningsarrende och upplåtelser för övriga ändamål. Sistnämnda kategori har fått behålla sin nuvarande beteckning lägenhetsarrende. En annan strävan vid dispositionen av lagmaterialet i departementsförslaget har varit att undvika det nuvarande systemet med hänvisningar beträffande vissa arrendeformer till de för en annan arrendeform gällande reglerna. Från dessa utgångspunkter har jag funnit det mest ändamålsenligt att disponera lagtexten i de olika kapitlen så att 8 kap. i huvudsak innehåller de gemensamma bestämmelserna för alla eller flera arrendeformer medan de särskilda bestämmelserna tas upp i ett kapitel för varje

arrendeform för sig, nämligen i 9 kap. jordbruksarrende, 10 kap. bostadsarrende och 11 kap. anläggningsarrende. Lägenhetsarrende behandlas inte i något särskilt kapitel utan denna arrendeform regleras uteslutande av de allmänna bestämmelserna i 8 kap.

De hittills remitterade kapitlen i JB är utformade med utgångspunkt i att vad som avtalats alltid skall gälla, om annat inte uttryckligen anges. Även 2 kap. NJL och arrendelagsutredningens förslag är utformade med samma utgångspunkt. Vid 1968 års hyresreform utformades däremot reglerna i 3 kap. NJL med utgångspunkt i att förbehåll som strider mot bestämmelse i kapitlet är utan verkan mot hyresgästen om ej anges (3: 1 tredje stycket NJL). Anledningen till denna ordning var att flertalet bestämmelser i hyreslagstiftningen gjordes tvingande. Denna ordning bör bibehållas när reglerna i 3 kap. NJL nu överförs till balken. När allmänna regler om besittningsskydd tas upp för jordbruksarrende och bostadsarrende medför detta även för arrendelagstiftningens del att många regler blir tvingande. Även utanför besittningsskyddsreglerna finns åtskilliga tvingande regler i arrendelagstiftningen. Jag har därför funnit det mest ändamålsenligt att även på arrendeområdet införa den ordning som gäller för hyra. Jag föreslår därför att inom arrendekapitlen den grundprincipen skall gälla att förbehåll i strid med lagens bestämmelser är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges.

Bestämmelserna i 8 kap. i departementsförslaget inleds i 1 § med en uppräkning av de olika arrendeformerna. Härefter följer i 2 § bestämmelsen om reglernas principiellt tvingande karaktär samt vissa bestämmelser bl. a. om verkan av vägrad dispens i sådana fall när arrendenämnd kan ge dispens från eljest tvingande bestämmelse. Därefter följer i 3 § regler om avtalets ingående. Vissa för alla arrendeformer gemensamma bestämmelser om arrendetid och uppsägning tas upp i 4—8 §§ medan verkan av vissa hinder i arrenderätten behandlas i 9—11 §§. Därefter följer vissa gemensamma bestämmelser om betalning av arrendeavgift, 12 §, besiktning m. m., 13 §, och pant eller borgen, 14 §. Vissa regler om verkan av överlåtelse av fastigheter samt utmätning och konkurs återfinns i 15—18 §§. I 19 § finns regler om överlåtelse av nyttjanderätten och i 20 § bestämmelserna om arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt. Reglerna om arrendatorns rätt att bortföra honom tillhörig egendom finns i 21 och 22 §§. Bestämmelserna om arrenderättens förverkande återfinns i 23—25 §§. Det följande avsnittet, som har rubriken Särskilda bestämmelser, inleds med en preskriptionsregel, 26 §. Följande paragraf, 27 §, innehåller en bestämmelse om jämkning av otillbörligt arrendevillkor. Bestämmelsen saknar motsvarighet i utredningens förslag men har en motsvarighet i hyreslagstiftningen (jfr 12: 64). Härefter följer en bestämmelse i 28 § om retentionsrätt och en regel i 29 § om skiljeavtal vid jordbruksarrende och bostadsarrende. Kapitlet avslutas med bestämmelserna om förfarandet i arrendetvister, 30—34 §§.

Vissa för flera arrendeformer gemensamma bestämmelser i utredningens förslag saknar motsvarighet i 8 kap. i departementsförslaget. Så är fallet med bestämmelsen i 8: 4 i utredningens förslag om uppsägning vid maximitidens överskridande. Denna regel har, som tidigare nämnts, i departementsförslaget förts över till 7: 5 fjärde stycket. Även reglerna i 8: 27—30 i utredningens förslag saknar motsvarighet i departementsförslagets 8 kap. Reglerna i 8: 27 och 28 i utredningens förslag återfinns i huvudsak bland bestämmelserna om verkan av ändring i fastighetsindelningen i 7: 26—29 i departementsförslaget. Vad som i övrigt tagit upp i 8: 28 tredje stycket i utredningens förslag har sin motsvarighet i 9: 32 i departementsförslaget. I 8: 29 första stycket och 11: 3 första stycket i utredningens förslag återfinns regler om arrenderättens ställning vid exekutiv auktion. Bestämmelserna saknar motsvarighet i departementsförslaget. I 44 § andra stycket Ffl har tagits upp en bestämmelse motsvarande ifrågavarande regel i utredningens förslag. Förstnämnda förslag är under beredning i departementet och jag har ännu inte tagit ställning till förslaget. Enligt min mening bör dock ifrågavarande bestämmelse liksom hittills ha sin plats i exekutionslagstiftningen. Jag har därför låtit bestämmelsen utgå i 8 kap. JB. Som jag tidigare anfört återverkar detta även på hänvisningen i 7: 16 andra stycket. Beträffande reglerna i 8: 29 andra stycket och 11: 4 i utredningens förslag kan jag hänvisa till vad jag tidigare anfört under 7: 8. Även dessa bestämmelser har utgått i departementsförslaget liksom hänvisningen i 8: 30 i utredningens förslag. I 9 kap. i utredningens förslag återfinns vissa regler om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende. Reglerna är tillämpliga även på lägenhetsarrende (11: 1 sjätte stycket). I gällande rätt är motsvarande regler tillämpliga även på bostadsarrende och anläggningsarrende. Ifrågavarande bestämmelser torde sakna all praktisk betydelse utanför jordbruksarrende. I departementsförslaget har tillämpligheten därför begränsats till denna arrendekategori och bestämmelserna återfinns i 9: 36—39.

Vissa av bestämmelserna i 8 kap. i departementsförslaget berörs av lagberedningens förslag till förmånsrättsordning (SOU 1969: 5). Beredningen föreslår i detta sammanhang bl. a. att jordägarens retentionsrätt avskaffas och ersätts med bestämmelser om omedelbar utmätning. Vidare föreslås vissa ändringar i reglerna om uppsägningsrätt vid arrendators konkurs. Beredningens förslag är f. n. föremål för remissbehandling och jag är ännu inte beredd att ta ställning till förslaget. De bestämmelser som det här är fråga om, nämligen 8: 6, 17, 18 och 28 samt 9: 30 i departementsförslaget har därför tagits upp i enlighet med gällande rätt och utredningens förslag. I samband med att förslag läggs fram beträffande förmånsrättsordning får närmare övervägas om ifrågavarande bestämmelser bör ändras på sätt lagberedningen föreslagit.

Slutligen vill jag i detta sammanhang ta upp ett par terminologiska frågor. I NJL betecknas föremålet för en arrendeupplåtelse som fastigheten. Ut-

redningen framhåller att uttrycket fastighet därefter alltmer kommit att reserveras för den lantmäritekniska enheten. Det område som omfattas av ett arrendeavtal är vanligen inte identiskt med en registerfastighet. Utredningen har därför för detta ändamål föreslagit uttrycket arrendestället, vilken term även återfinns i bestämmelserna om bostadsarrende och anläggningsarrende. I departementsförslaget används det av utredningen föreslagna uttrycket för alla arrendeformer. I sådana fall när en viss regel i första hand tar sikte på hela fastigheten har dock uttrycket fastigheten bibehållits.

De båda parterna i ett arrendeförhållande betecknas i NJL som jordägare och arrendator. Även utredningen använder denna terminologi. Termen jordägare är visserligen något oegentlig med hänsyn till att arrendebestämmelserna äger tillämpning även när den som upplåter jord till nyttjande själv är arrendator. Beteckningen jordägare är emellertid allmänt vedertagen. Den har därför fått kvarstå även i departementsförslaget.

Inledande bestämmelser

1 §

Departementschefen. Första stycket innehåller en bestämmelse om kapitlets tillämpningsområde, varjämte de skilda former av arrende som kan förekomma har angetts. I andra stycket hänvisas till de ytterligare bestämmelser om jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende som finns i 9—11 kap. Tredje stycket innehåller en bestämning av lägenhetsarrende. Bestämningen stämmer överens med gällande rätt (2: 70 första stycket första punkten NJL).

2 §

Departementschefen. Genom denna paragraf skapas en presumtion för att reglerna i 8—11 kap. är tvingande. Beträffande motiveringen för bestämmelsen får jag hänvisa till vad som anförts vid kapitelrubriken. Förbehåll som strider mot lagens innehåll är dock utan verkan mot arrendatorn endast om inte annat anges i de särskilda paragraferna. I vissa fall har parterna getts full frihet att träffa överenskommelse i strid med lagbestämmelse medan i andra fall avtalsfriheten begränsats genom att förbehåll gäller endast om det godkänts av arrendenämnden. Förbudet mot förbehåll gäller endast överenskommelser till arrendatorns nackdel. Ett förbehåll till arrendatorns fördel är däremot bindande för såväl jordägaren som arrendatorn. Vissa bestämmelser, exempelvis formföreskrifter, är till sin natur eller på grund av sin ordalydelse tvingande mot båda parterna.

Andra punkten syftar på sådana bestämmelser i 8—11 kap. från vilka avvikelse i avtalet är tillåten, om den godkänts av arrendenämnden. Punkten innebär att arrendenämndens godkännande får sökas endast om avtalet innehåller förbehåll att dispens får sökas. Innehåller avtalet dispensförbehåll

men vägras dispens, förfaller avtalet om ej annat överenskommits. Bestämmelsen har f. n. en motsvarighet vid sociala arrenden och bostadsarrende (2: 68 och 82 NJL) och återfinns även i utredningens förslag (10: 14). Utan en sådan bestämmelse skulle i händelse av vägrad dispens en väsentlig rubbning uppkomma i de förutsättningar under vilka avtalet tillkommit.

Bestämmelsen omfattar även under arrendetiden ingångna särskilda överenskommelser som har anknytning till arrendeförhållandet (jfr NJA 1961 s. 677). En ändrings- eller tilläggsöverenskommelse som strider mot tvingande bestämmelser och som innehåller förbehåll att dispens får sökas förfaller sålunda om dispens vägras. Huvudavtalet påverkas givetvis inte av att dispens vägrats.

Arrendeavtals ingående

3 §

Paragrafen motsvarar 8: 1 och 11: 1 första stycket andra punkten i utredningens förslag.

Gällande rätt. Avtal om jordbruksarrende skall avfattas skriftligen och kravet på skriftlig form gäller avtalet i dess helhet (2: 1 första stycket NJL). Sålunda skall också ändring i eller tillägg till avtal göras skriftligen. I annat fall blir ändringen eller tillägget utan verkan. Har skriftligt upplåtelseavtal inte upprättats och har brukaren tillträtt fastigheten, är han berättigad till skadestånd av jordägaren, om det inte berott på brukaren att giltigt arrendeavtal sedermera inte kommit till stånd (2: 1 andra stycket NJL). Bestämmelsen om jordägarens skadeståndsskyldighet är tvingande. Brukare med muntligt avtal har inte någon möjlighet att i efterhand tvinga fram skriftligt avtal. Vill brukare väcka skadeståndstalan mot jordägaren, skall han göra det inom ett år från det att han avträdde fastigheten. Denna bestämmelse är inte tvingande.

Bestämmelserna är tillämpliga även på bostads- och anläggningsarrenden (2:71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om parterna inte kommer överens om annat (2: 70 första stycket andra punkten NJL).

Utredningen. Utredningen åsyftar inte någon ändring i förhållande till vad som nu gäller. Med hänsyn till att 7: 8 avses komma att innehålla bestämmelser om formen för ändring i eller tillägg till arrendeavtal har utredningen ansett det vara överflödigt att i förevarande paragraf särskilt ange att kravet på skriftlig form också gäller ändring eller tillägg till avtal.

Utredningen anför, att upplåtelser som i realiteten är jordbruksarrenden ej sällan i praktiken grundar sig på endast muntliga avtal. Enligt utredningen förekommer sådana avtal mindre ofta vid gårdsarrenden men de är

förhållandevis vanliga vid sidoarrenden. Utredningen har dock inte ansett sig böra föreslå någon ändring i det nu gällande regelsystemet, t. ex. en bestämmelse som ger arrendator med endast muntligt avtal rätt att efter tillträdet tvinga fram skriftligt avtal. En sådan bestämmelse skulle innebära att man tog bort ett verksamt motiv för arrendatorn att redan i samband med avtalet utverka kontrakt. Utredningen räknar i stället med att ökad upplysning om lagens innehåll skall medföra att de muntliga avtalen försvinner.

Utredningen föreslår, att hela 8: 1 görs tvingande, vilket innebär den nyheten att parterna inte kan träffa avtal om annan tid för väckande av skadeståndstalan än den som anges i lagen. Om parterna med giltig verkan skulle kunna träffa avtal om kortare preskriptionstid än som följer av lagen, skulle det enligt utredningens mening i realiteten komma att medföra att rätten till skadestånd kan falla bort och därmed också det skydd som man vid införandet av kravet på skriftlig form velat bereda arrendatorn. Något behov av möjlighet att avtalsvis bestämma längre preskriptionstid än lagen anger anser utredningen knappast föreligga.

Remissyttrandena. *Skogsindustriernas Samarbetsutskott* anser att den nuvarande föreskriften i 2: 1 första stycket NJL, att ändring eller tillägg som ej avfattas skriftligen är utan verkan, i klarhetens intresse bör upprepas i förevarande paragraf. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* anför liknande synpunkter.

Departementschefen. Frågan om ändring i eller tillägg till ett nyttjanderättsavtal behandlas i 7: 8. Bestämmelserna härom har undergått vissa förändringar i det nu framlagda förslaget. Som en följd av dessa bör regeln om skriftlig form vid ändrings- och tilläggsavtal såvitt avser jordbruks-, bostads- och anläggningsarrende tas upp i denna paragraf. Som en tredje punkt i första stycket har därför angetts att ändring eller tillägg som inte avfattas skriftligen är utan verkan.

Förbehåll som strider mot bestämmelsen om tiden för väckande av skadeståndstalan är enligt 2 § i departementsförslaget utan verkan mot arrendatorn.

Arrendetid och uppsägning

4 §

Paragrafens första stycke motsvarar 11: 2 i utredningens förslag medan andra och tredje styckena motsvarar 8: 5 första stycket i utredningens förslag.

Departementschefen. I första stycket första och andra punkterna har tagits upp bestämmelser om avtals upphörande vid lägenhetsarrende på obestämd tid. Reglerna överensstämmer i sak med gällande rätt (2: 39 första stycket andra punkten och 2: 70 andra och tredje styckena NJL). Av bestämmelserna framgår att lägenhetsarrende kan upplåtas på obestämd tid samt att sådant avtal upphör efter uppsägning (jfr 2: 39 första stycket andra punkten och 2: 70 tredje stycket NJL). Avtalet upphör att gälla på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägning före tillträdet, upphör avtalet genast att gälla. Jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende skall med vissa undantag upplåtas på viss tid. För dessa arrendeformer gäller även bestämmelser om minimitid. Reglerna härom återfinns i 9—11 kap. I första stycket sista punkten av förevarande paragraf har tagits upp en hänvisning till dessa bestämmelser.

I andra och tredje styckena har tagits upp bestämmelser om fardag och om dag för tillträde och avträde vid arrende (jfr 2: 5 första stycket, 2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL). I departementsförslaget har bestämmelserna utformats i överensstämmelse med motsvarande regler i hyreskapitlet (12: 4 tredje stycket och 12: 7 första stycket).

5 §

Denna paragraf motsvarar 8: 3 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Vid jordbruksarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende är det förbjudet för upplåtaren att i arrendeavtalet ta in förbehåll om rätt för sig eller annan ägare av fastigheten att frånträda avtalet före arrendetidens slut, i vidare mån än som överensstämmer med vissa i lagen angivna bestämmelser. Har sådant förbehåll skett, är det utan verkan (2: 3, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

De åsyftade särskilda bestämmelserna enligt vilka frånträdande i förtid kan ske är följande. Jordägaren är berättigad att säga upp avtalet i förtid, om arrendestället undergår förbättring i samband med lantmäteriförrättning m. m. och arrendatorn vägrar gå med på höjning av arrendeavgiften (2: 27 NJL), om arrendatorn går i konkurs (2: 33 NJL), om ställd säkerhet försämras (2: 34 NJL), om arrendatorn överger arrendestället (2: 35 NJL) och om arrenderätten förverkas (2: 36 och 37). För samtliga situationer finns även regler om uppsägningstid (2: 39 NJL).

Vidare hör det fallet att arrendatorn dör före arrendetidens utgång hit. Avtalet skall visserligen enligt regeln i 2: 9 första stycket NJL fortsätta att gälla men regeln är dispositiv och ett förbehåll att avtalet skall upphöra i händelse av arrendatorns död är sålunda gällande. Det sagda gäller förutom vid jordbruksarrende även för anläggningsarrende (2: 70 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL). Vid sociala jordbruksarrenden är regeln tvingande (2: 65 första stycket NJL).

Beträffande bostadsarrende finns en särskild regel att förbehåll, att arrendeavtalet skall upphöra att gälla före arrendetidens utgång om arrendatorn dör, är utan verkan (2: 72 andra stycket NJL). Dispensmöjlighet föreligger enligt 2: 82 första stycket NJL.

2: 3 NJL syftar även på livstidsarrende. Vid sådant arrende är arrendatorns hustru i vissa fall berättigad att tillgodonjuta arrendet vid arrendatorns död. Ingår hon nytt äktenskap, får dock jordägaren säga upp avtalet (2: 9 andra stycket NJL). Hänvisningen i 2: 3 till bestämmelserna om livstidsarrende gäller även bostadsarrende (2: 70 andra stycket och 2: 71 andra stycket NJL).

Utredningen. Utredningen anför, att 2: 3 NJL sedan sin tillkomst utgjort en hörnsten i den svenska arrendelagstiftningen, och föreslår att den princip som bestämmelsen är ett uttryck för skall bestå. Även om värdet av lagrummet från principiell synpunkt alltså inte skall ifrågasättas, är det dock enligt utredningens mening obestridligt, att regeln i en del fall verkar stelt och kan hindra utvecklingen på ett ej önskvärt sätt. Det kan för en jordägare uppstå behov av att kunna helt eller delvis återta marken. Med tanke på den snabbhet med vilken samhällsutvecklingen nu sker kan ett legitimt sådant behov uppkomma och behöva beaktas även vid arrenden för kortare tid. Utredningen har därför funnit en viss liberalisering av lagen vara påkallad. Å andra sidan kan man inte utan att undergräva betydelsen av förbudet tillåta en obegränsad avtalsfrihet på denna punkt. Avvägningen av de motsatta intressena sker enligt utredningens mening bäst så att arrendenämnden bemyndigas att lämna dispens från den tvingande bestämmelsen i paragrafen. Överväger jordägaren att ansöka om dispens, är det, framhåller utredningen, viktigt att det område som skall avstås är till sina huvuddrag angivet, att grunden för återtagandet anges och slutligen att arrendatorns ekonomiska intressen efter ett återtagande — exempelvis genom nedsättning i arrendet eller skadestånd — i erforderlig utsträckning beaktas i avtalet.

Beträffande det fallet att arrendatorn dör före arrendetidens utgång föreslår utredningen för jordbruksarrende och lägenhetsarrende en regel att arrendeavtalet fortsätter att gälla (8: 9 första stycket första punkten och 11: 1 andra stycket i utredningens förslag). Regeln är vid gårdsarrende tvingande med möjlighet till dispens (10: 4 andra stycket och 10: 14 i utredningens förslag).

Remissyttrandena. Utredningens förslag att behålla gällande inskränkningar i jordägarens möjlighet att förbehålla sig uppsägningsrätt med möjlighet för arrendenämnd att meddela dispens från bestämmelsen har vid remissbehandlingen fått ett i huvudsak gynnsamt mottagande. *Skogindustriernas Samarbetsutskott* säger sig dock vilja sätta i fråga om inte större avtalsfrihet borde tillåtas än vad utredningen föreslagit. *Lantmäteristyrelsen*

uttalar, att det skulle vara ännu bättre om paragrafen utformades så att den i möjligaste mån anger i vilka fall förbehåll om återtagande är giltiga. Det skulle då i allmänhet inte bli nödvändigt med särskild prövning hos arrendenämnden. *Svea hovrätt* vill sätta i fråga om arrendenämnden redan i samband med avtalsslutet har tillräckligt underlag för att pröva dispensfrågan. Liknande farhågor uttalas av *länsstyrelsen i Kristianstads län* och *arrendenämnden i Malmöhus län.*

Kammarkollegiet ifrågasätter om inte bestämmelserna i 8: 26 i utredningens förslag (8: 10 och 11 i departementsförslaget) om nedsättning av arrendeavgiften vid förändring av arrendestället borde utvidgas till att omfatta även fall som avses med förevarande paragraf. Enligt *lantmäteristyrelsen* skulle det vara till fördel om lagen innehöll en skadeståndsregel för det fall att jord på grund av uppsägning från jordägarens sida återtas från arrendatorn. Genom en sådan regel skulle enligt styrelsens mening skadeståndsfrågan bli reglerad i en sådan form att arrendenämndens granskning av frågan inte skulle behövas.

Departementschefen. Som utredningen föreslår bör det principiella förbudet att återta arrendestället före arrendetidens slut bibehållas i arrendelagstiftningen. Jag delar även utredningens mening att förbudet inte bör vara så kategoriskt som är fallet i gällande rätt utan att visst utrymme bör finnas för jordägaren att i undantagsfall återta jorden före arrendetidens utgång.

Att, som ifrågasatts vid remissbehandlingen, i lagen uttömmande ange de situationer där ett förbehåll om uppsägningsrätt för jordägaren är giltigt, anser jag vara varken lämpligt eller möjligt. De fall där jordägaren har ett intresse av ett sådant förbehåll kan antas komma att avse en mångfald skiftande situationer. En sådan lösning skulle även medföra viss osäkerhet för parterna om giltigheten av förbehållet. Önskemålet av en liberalisering av förbudet för jordägaren att förbehålla sig rätt att återta arrendestället under löpande arrendetid får enligt min mening anses tillgodosett på ett ändamålsenligt sätt genom den lösning som föreslås av utredningen. Jag ansluter mig sålunda till utredningens förslag.

Anledning saknas enligt min mening att, som föreslagits vid remissbehandlingen, låta reglerna om nedsättning av arrendeavgiften vid förändring av arrendestället omfatta fall som avses med förevarande paragraf eller att tillskapa en särskild skadeståndsregel för dessa fall. Parterna bör ha frihet att ordna sitt ekonomiska mellanhavande, om arrendestället återtas på grund av godkänd överenskommelse därom. Vid dispensprövningen bör beaktas om arrendatorn enligt avtalet är berättigad till skadestånd eller om han bör på annat sätt kompenseras för den händelse jord återtas under arrendetiden.

Det principiella förbudet att frånträda arrendeavtal i förtid avser i gällande rätt inte endast jordbruksarrende utan också bostadsarrende och an-

läggningsarrende. Vid dessa arrendeformer torde det praktiska behovet av att kunna göra förbehåll om markens återtagande före arrendetidens utgång vara mindre framträdande än vid jordbruksarrende. Den dispensmöjlighet som nu föreslås beträffande jordbruksarrende synes dock i vissa fall kunna vara av värde även vid bostadsarrende och anläggningsarrende. På grund härav och i enhetlighetens intresse har ifrågavarande bestämmelser gjorts tillämpliga även på dessa arrendeformer.

Om arrendatorn dör före arrendetidens utgång skall vid jordbruksarrende avtalet enligt utredningens förslag fortsätta att gälla. Förbehåll att avtalet skall upphöra att gälla vid dödsfallet är dock giltigt, utom vid gårdsarrende där sådant förbehåll är utan verkan om dispens inte lämnats av arrendenämnden. Med den allmänna dispensmöjlighet som enligt både departementsförslaget och utredningens förslag införts för alla jordbruksarrenden från förbudet att återta marken i förtid och som avser även det fallet att arrendatorn dör före arrendetidens utgång anser jag att särskilda regler inte behövs om giltighet av förbehåll att arrendeavtal skall upphöra i händelse av arrendatorns död. Inte heller torde sådana regler behövas vid bostadsarrende och anläggningsarrende. Beträffande sistnämnda arrendeform medför departementsförslaget viss ändring i förhållande till gällande rätt. Som framgår av vad jag tidigare anfört gäller nämligen f. n. att förbehåll om avtalets upphörande vid arrendatorns död är giltigt vid anläggningsarrende.

I gällande rätt och utredningens förslag anges att förbehåll ej får göras »i vidare mån än som överensstämmer med» de särskilt angivna lagbestämmelserna. Jordägaren är sålunda inte bara hindrad att i avtalet införa andra återtagandegrunder än som anges i lagen. Han får ej heller göra förbehåll som innebär avvikelse från de regler som anges i lagen för visst återtagandefall. I departementsförslaget kommer detta att följa redan av 2 §. Den angivna formuleringen har därför ändrats till »i annat fall än som anges i».

I detta sammanhang bör även anmärkas att departementsförslaget saknar motsvarighet till regeln i 11: 5 i utredningens förslag (jfr 2: 70 femte stycket NJL) att jordägaren vid lägenhetsarrende inte får förbehålla sig annan grund för arrenderättens förverkande än som särskilt angivits i 8: 36 och 37 (8: 23—25 i departementsförslaget). Med regeln i 2 § behövs inte någon särskild bestämmelse härom.

6 §

Paragrafen motsvarar 8: 39 första och andra styckena i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Har arrenderätten förverkats, äger arrendatorn sitta kvar till nästa fardag, om inte rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare. Om arrende i annat fall upphör efter uppsägning, skall avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från

det uppsägningen skedde. Har tillträde inte ägt rum upphör dock avtalet genast (2: 39 första stycket NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket, 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelsen motsvarar med endast språkliga och redaktionella ändringar i 2: 39 första stycket NJL.

Departmentschefen. Första stycket i departementsförslaget motsvarar utan sakliga ändringar 2: 39 första stycket första punkten NJL och 8: 39 första stycket i utredningens förslag. Andra stycket, som motsvarar 2: 39 andra stycket NJL och 8: 39 första stycket andra och tredje punkterna i utredningens förslag, avser i departementsförslaget endast de fall när arrendeavtal sägs upp i förtid. De situationer där sådan uppsägning kan förekomma framgår av 5 §. Däremot avser bestämmelsen inte det fallet att lägenhetsarrende på obestämd tid sägs upp utan att sådan anledning som avses i 5 § föreligger. Denna situation regleras i departementsförslagets 4 § första stycke.

Av 2 § följer att paragrafen är tvingande såtillvida att förbehåll om kortare uppsägningstid för jordägaren än som här föreskrivits är utan verkan.

Liksom i gällande rätt är bestämmelserna tillämpliga på alla arrendeformer.

7 §

Paragrafen motsvarar 8: 9 andra och tredje styckena samt 8: 39 tredje stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Vid livstidsarrende har arrendatorns hustru rätt att efter mannens död övertaga arrendet. Ingår hon nytt äktenskap, får jordägaren säga upp avtalet (2: 9 andra stycket NJL). Bestämmelserna är tvingande till förmån för arrendatorn vid socialt jordbruksarrende (2: 65 andra stycket NJL). Om vid livstidsarrende arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans änkas död, skall avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet (2:39 andra stycket NJL). Bestämmelserna gäller även för lägenhetsarrende och bostadsarrende (2: 70 andra stycket och 2: 71 andra stycket NJL).

Utredningen. Livstidsarrenden är numera ovanliga. Detta utgör dock inget skäl att för framtiden göra sådana avtal ogiltiga eller att på annat sätt söka få bort dem. Rätten för arrendators make att vid arrendatorns död överta livstidsarrendet gäller f. n. endast änka efter arrendator men däremot inte änkling. Enligt utredningens mening finns inte några rationella skäl att upprätthålla denna skillnad mellan könen. Änkans rätt är f. n. tvingande vid

sociala arrenden. Utredningen föreslår att bestämmelsen i fortsättningen blir tvingande i sådana fall där arrendatorn har sin bostad på arrendestället. Vid sidoarrende kan bestämmelsen således avtalas bort. Bostad innebär i detta fall den egentliga bostaden. Det räcker inte att på arrendestället finns ett hus som arrendatorn kan bo i, t. ex. en sommarstuga. Även en lägenhets- eller bostadsarrendator som har livstidskontrakt och bor på arrendestället bör enligt utredningens mening komma i åtnjutande av den tvingande bestämmelsen. Det blir därigenom utan betydelse för den efterlevandes kvarboenderätt, om bostadshuset ägs av jordägaren eller arrendatorn.

Departementschefen. Det remitterade förslaget stämmer i sak överens med vad utredningen föreslår utom i fråga om bestämmelsernas tvingande karaktär. Makes rätt att överta livstidsarrende föreslås alltså gälla för både man och kvinna, förutsatt att äktenskapet ingåtts innan arrendeavtalet slöts.

I enlighet med vad som gäller f. n. har jordägaren rätt att säga upp avtalet om den efterlevande maken ingår nytt äktenskap. När avtalet upphör på grund av arrendatorns eller den efterlevandes död skall avträde ske på fardagen närmast efter sex månader från dödsfallet. Bestämmelserna är tillämpliga på jordbruksarrende, bostadsarrende och lägenhetsarrande. Anläggningsarrende kan däremot aldrig föreligga vid upplåtelse för arrendatorns livstid (jfr 11: 1).

När en arrendeupplåtelse sker för arrendatorns livstid torde detta regelmässigt ske av rent personliga skäl. Det är på grund härav också naturligt att efterlevande maken har rätt att under sin livstid träda in som arrendator. Mot denna bakgrund torde det i allmänhet inte finnas något intresse från jordägarens sida att i upplåtelseavtalet begränsa den efterlevande makens rätt att träda in som arrendator. Avtalsfrihet i fråga om andra arrenden än sådana där arrendatorn har sin bostad, som utredningen föreslår, står inte heller i god överensstämmelse med departementsförslagets besittningsskyddsregler. På grund härav är ifrågavarande regel i departementsförslaget underkastad den allmänna bestämmelsen i 2 §. Ett förbehåll i strid mot bestämmelsen är sålunda utan verkan mot arrendatorn vid alla livstidsarrenden.

8 §

Paragrafen motsvarar 8: 38 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, om inte skriftligt erkännande lämnats. Delgivning av uppsägning skall ske på motsvarande sätt som delgivning av stämning enligt RB. Uppsägning får ske även hos den som är behörig att uppbära arrendeavgift. Om den som sökes för uppsägning inte träffas i sitt hemvist, kan giltig uppsäg-

ning komma till stånd genom att uppsägningen sändes med post och skriftlig underrättelse lämnas husfolket. Saknar den som sökes för uppsägning känt hemvist och finns inte heller känt ombud, får uppsägningen ske genom kungörelse i allmänna tidningarna. Delgivning av stämning, där talan föres om arrendets upphörande eller av vräkningsansökan, gäller som uppsägning (2: 38 NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrenden (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Den av utredningen föreslagna bestämmelsen motsvarar med några smärre ändringar 2: 38 NJL. Hänvisningarna till gamla RB motsvaras av 33 kap. 16—19 §§ gällande RB. Bestämmelserna avser det fall att delgivning skall ske med juridisk person eller därmed likställd samfällighet. Eftersom gällande rätt saknar föreskrift om dels att vägran att mottaga uppsägningshandling inte hindrar att uppsägning skall anses ha skett, dels att det förhållandet att uppsägningen — oavsett sättet — rent faktiskt kommit mottagaren till handa likställs med uppsägning, men RB numera innehåller regler för båda dessa fall, har det ansetts lämpligt att i förslaget ta in hänvisning även till 33 kap. 6 § första stycket andra punkten och 14 § RB. Sakliga ändringar har även skett i bestämmelserna om uppsägning, när den som sökes ej träffas i sitt hem. Ändringarna överensstämmer med motsvarande år 1968 gjorda ändringar i hyreslagstiftningen (jfr 12: 8).

Departementschefen. Bestämmelserna har getts i sak samma innehåll som motsvarande bestämmelser i fråga om hyra. Utredningens förslag att införa en hänvisning även till 33 kap. 6 § första stycket andra punkten och 14 § RB har jag inte ansett mig böra biträda. Även utan sådan hänvisning står klart, att parts vägran att ta emot en uppsägningshandling inte hindrar att uppsägning skall anses ha skett. Om uppsägningshandling kommit mottagaren till handa, har — oavsett sättet — giltig uppsägning skett. Detta följer redan av huvudregeln om uppsägningsförfarandet. Bestämmelserna äger tillämpning för alla former av arrende.

Hinder i arrenderätten

9 §

Paragrafen motsvarar 8: 25 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om jordägare i arrendeavtalet har uppgivit att ägovidden är större än den är eller lämnat annan liknande oriktig uppgift, är arrendatorn berättigad till nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Han får även säga upp avtalet, om det som brister inte är av ringa be-

tydelse. Uppsägning skall ske senast ett år från tillträdet, om inte jordägaren förfarit svikligen (2: 25 NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Förslaget motsvarar med endast språkliga ändringar 2: 25 NJL.

Departementschefen. Bestämmelsen har i departementsförslaget tagits upp i enlighet med utredningens förslag och är, liksom i gällande rätt, tillämplig på alla former av arrende.

10 §

Paragrafen motsvarar 8: 26 första stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om fastighetens ägor utan arrendatorns vållande minskas eller försämras genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse, är arrendatorn berättigad till nedsättning av arrendeavgiften. Om förändringen inte är av endast ringa betydelse, har han även rätt att säga upp avtalet. Uppsägning skall ske senast ett år efter förändringen eller, om tillträde skett dessförinnan, efter tillträdet (2: 26 första stycket NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelserna i denna paragraf behandlar sådana fall, där skada uppkommer för arrendatorn genom att fastigheten drabbas av naturhändelse. De olika slag av skador som kan drabba arrendestället och därmed arrendatorn är emellertid inte med det sagda uttömmande angivna. Förändringar i fastighetens avkastningsförmåga kan hänga samman med varaktiga, långsamt skeende förändringar av fastigheten, t. ex. förändring av grundvattennivån, försumpning av jorden eller markerosion. En annan typ av förändringar är sådana som föranleds av beslut av myndighet, t. ex. förbud mot svinhållning i närheten av bostadsbebyggelse eller förbud mot tidigare allmänt brukade avloppssystem för kloakvatten. Av allmänna avtalsrättsliga regler följer att en jordbruksarrendator får anses ha rätt till nedsättning i arrendeavgiften, om arrendestället utan arrendatorns vållande undergår väsentlig förändring under arrendetiden. Om skadan ej är ringa, får också rätt till uppsägning anses föreligga. Onekligen talar flera skäl för att man i arrendelagen inför en allmän bestämmelse om att ändrade förhållanden under närmare angivna förutsättningar skall kunna leda till jämkning eller hävande av avtalet. Såvitt utredningen kunnat finna har emellertid frånvaron i arrendelagen av särskilda regler i ämnet inte känts särskilt besvärande. Svårigheterna att formulera en regel för alla tänkbara fall är också

betydande. Det synes därför vara bäst att man ej inför någon generalklausul just för arrendeförhållanden utan liksom hittills löser uppkommande spörsmål enligt allmänt tillämpade avtalsrättsliga grundsatser.

Departementschefen. I departementsförslaget har bestämmelsen tagits upp i enlighet med utredningens förslag och, liksom i gällande rätt, gjorts tillämplig på alla slags arrenden. På grund av bestämmelsen i 2 § i departementsförslaget är förevarande regel tvingande mot jordägaren. Jag ansluter mig till vad utredningen anför angående situationer som inte direkt regleras i paragrafen. I sammanhanget kan den regel om otillbörliga arrendevillkor som jag ämnar föreslå få betydelse (8: 27).

11 §

Paragrafen motsvarar 8: 26 andra stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om någon del av fastigheten frångår arrendatorn till följd av reglerna om nyttjanderätts bestånd vid frivillig överlåtelse eller exekutiv försäljning av fastigheten, vid dubbelupplåtelse eller vid klander, är arrendatorn berättigad till nedsättning av arrendet och skadestånd. Om arrendatorn var i god tro vid upplåtelsen, är han även berättigad att säga upp avtalet enligt samma regler som gäller när fastigheten förändras genom naturhändelse (2: 26 andra stycket NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Ändringarna i utredningens förslag är av endast redaktionell och språklig art.

Departementschefen. I departementsförslaget har paragrafen tagits upp i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag och, liksom i gällande rätt, gjorts tillämplig på alla former av arrende. Det bör uppmärksammas att lagrummets tillämplighetsområde i viss mån utvidgats genom ändringen och avser samtliga fall då arrenderätt partiellt får vika enligt bestämmelserna om företräde för annat rättsförvärv. Under lagrummet inbegripes sålunda kollision med annan rättighet än nyttjanderätt, t. ex. servitut. Hänvisningen till 7: 24 medför också en utvidgning eftersom detta lagrum har en vidare innebörd än motsvarande lagrum i NJL (1: 6).

På grund av bestämmelsen i 2 § i departementsförslaget är förevarande paragraf tvingande mot jordägaren.

Betalning av arrendeavgift

12 §

Paragrafen motsvarar 8: 6 andra stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om tid inte är utsatt för betalning av arrendeavgift, skall den erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång (2: 6 andra stycket NJL). Bestämmelsen är tillämplig även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Ifrågavarande bestämmelse har i utredningens förslag inte undergått någon saklig ändring.

Departementschefen. Även i departementsförslaget har bestämmelsen tagits upp utan saklig ändring. Den har, liksom i gällande rätt, gjorts tillämplig på alla former av arrende. I andra stycket har tagits upp en hänvisning till de ytterligare bestämmelser om betalning av arrendeavgift som finns i fråga om jordbruksarrende.

Besiktning m. m.

13 §

Denna paragraf motsvarar 8: 22 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om jordägaren under arrendetiden vill anställa besiktning på arrendestället är arrendatorn pliktig att lämna tillträde till egendomen. Jordägaren bör i god tid underrätta arrendatorn om besiktningen (2: 22 NJL). Bestämmelsen är tillämplig även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Förslaget överensstämmer i sakligt hänseende med gällande rätt.

Departementschefen. I förevarande paragraf ges regler om besiktning och visning av arrendestället. Bestämmelserna om besiktning har även i departementsförslaget tagits upp utan saklig ändring i förhållande till vad som gäller nu. Däremot är bestämmelserna om visning av arrendestället nya. Skyldighet för arrendatorn att låta det visas föreligger, när det står klart att

avtalet skall upphöra. Så är fallet t. ex. vid jordbruksarrende när arrendatorn enligt bestämmelserna i 9: 3 själv sagt upp avtalet utan att begära förlängning, när han blivit uppsagd av jordägaren och bestämmelserna om besittningsskydd enligt 9: 7 inte äger tillämpning eller, om dessa bestämmelser gäller på avtalet, han försuttit den frist som anges i 9: 10 andra stycket eller när han genom beslut eller dom, som vunnit laga kraft, ålagts att flytta.

Bestämmelserna i denna paragraf är tillämpliga på alla former av arrende.

Pant eller borgen

14 §

Paragrafen motsvarar 8: 34 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om pant eller borgen ställts för avtalets fullgörande och säkerheten sedan försämras, är arrendatorn skyldig att inom tre månader ställa ny godtagbar säkerhet. I annat fall är jordägaren berättigad att säga upp avtalet. Han har även rätt till skadestånd (2: 34 NJL). Bestämmelserna om pant eller borgen är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Ifrågavarande bestämmelser i utredningens förslag motsvarar med endast språkliga ändringar 2: 34 NJL. Genom att nya jordabalken i större utsträckning än den gällande rätten betraktar ett fortsatt besittningsförhållande som en förlängning av det gamla avtalet och inte som ett nytt avtal, kan ett borgensåtagande som inte begränsats till tiden i den nya lagen komma att få ett mera vidsträckt innehåll än vad fallet är i dag (jfr NJA 1967 s. 79).

Departementschefen. I departementsförslaget har bestämmelserna om pant eller borgen tagits upp i enlighet med utredningens förslag och, liksom i gällande rätt, gjorts tillämpliga på alla former av arrende.

Överlåtelse av fastigheten samt utmätning och konkurs

15 §

Paragrafen motsvarar 11: 3 första stycket första punkten i utredningens förslag.

Gällande rätt. Skriftligt och tillträtt lägenhetsarrende är utan särskilt förbehåll gällande mot den som efter överlåtelse förvärvat fastigheten. Om

vid muntligt avtal om lägenhetsarrende överlåtelse sker av fastigheten efter arrendatorns tillträde gäller avtalet utan särskilt förbehåll mot nye ägaren om inte denne säger upp avtalet inom tre månader efter överlåtelsen (2: 70 fjärde stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelsen att tillträtt och skriftligt arrende ovillkorligen gäller mot den som efter frivillig överlåtelse blivit ägare återfinns i 7: 13 första stycket. I förevarande paragraf återfinns vad i övrigt föreskrives i 2: 70 fjärde stycket NJL. I analogi med förslaget till 8: 29 bör förevarande paragraf gälla förvärv genom exekutiv auktion.

Departementschefen. I departementsförslaget, som saknar motsvarighet till 8: 29 i utredningens förslag, avser ifrågavarande bestämmelse endast den ställning som tillkommer muntligt avtal om lägenhetsarrende vid frivillig överlåtelse.

16 §

Paragrafen motsvarar 8: 31 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om fastighet utmätes eller intecknad fordran fastställes till betalning ur fastigheten innan tiden för tillträde är inne, äger arrendatorn frånträda avtalet. Han har även rätt till skadestånd. Uppsägning skall ske inom en månad efter det arrendatorn fick kännedom om utmätningen eller fastställandet till betalning. I annat fall är rätten till uppsägning och skadestånd förlorad. Om utmätningen upphävs eller frågan om fastighetens försäljning förfaller, får inte därefter uppsägning ske. Bestämmelserna har motsvarande tillämpning om jordägaren före tillträdesdagen försättes i konkurs (2: 32 första och andra styckena NJL). Ifrågavarande bestämmelser är även tillämpliga på lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelserna i förslaget överensstämmer med gällande rätt.

Departementschefen. I departementsförslaget har bestämmelserna tagits upp i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag. Liksom i gällande rätt har bestämmelserna gjorts tillämpliga på alla slags arrenden.

17 §

Paragrafen motsvarar 8: 32 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Försättes arrendatorn i konkurs, har konkursboet rätt att säga upp avtalet. Uppsägningen skall göras inom en månad från bevakningstidens utgång. I annat fall svarar konkursboet för arrendeavtalets fullgörande intill dess avtalet upphör (2: 33 första stycket NJL). Sker uppsägning är jordägaren berättigad till skadestånd (2: 33 tredje stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelserna i förslaget överensstämmer i sak med gällande rätt.

Departementschefen. Konkursboets uppsägningsrätt och jordägarens rätt till skadestånd vid uppsägning från konkursboets sida har i departementsförslaget liksom i utredningens förslag tagits upp i en särskild paragraf. Bestämmelserna i paragrafen är tillämpliga på alla slags arrenden.

18 §

Paragrafen motsvarar 8: 33 samt 11: 1 andra, tredje och femte styckena i utredningens förslag.

Gällande rätt. Vid lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende får uppsägning från jordägarens sida med anledning av arrendatorns konkurs inte ske sedan arrendatorn tillträtt arrendet eller, innan tillträde skett, om arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag ställer godtagbar säkerhet (2: 33 andra stycket, 2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL). Föreligger rätt till uppsägning är jordägaren skyldig att utge ersättning för arrenderättens värde om arrendet avser viss tid ej understigande tio år. Arrenderättens värde bestäms av skiljemän enligt 2: 18 NJL. Uppsäger jordägaren avtalet på grund av arrendatorns konkurs, är han berättigad till skadestånd om avtalet gäller för kortare tid än tio år (2: 33 tredje stycket NJL). För jordbruksarrende gäller i viss mån avvikande bestämmelser.

Utredningen. Utredningen föreslår att arrenderättens värde inte skall fastställas av skiljemän utan av rätten. I övrigt överensstämmer utredningens förslag i sak med gällande rätt.

Departementschefen. I enlighet med den disposition som valts i departementsförslaget innehåller förevarande paragraf de gemensamma bestämmelserna för lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende medan de särskilda bestämmelserna för jordbruksarrende i fråga om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs återfinns i 9: 30. Liksom i utredningens förslag saknas i departementsförslaget motsvarighet till reglerna om skiljemän i 2: 18 NJL. Kan överenskommelse om arrenderättens värde ej träffas, får sålunda tvisten avgöras av rätten. Departe-

mentsförslaget innehåller en särskild forumregel i 33 § för arrendetvister. Regeln att ifrågavarande tvister skall prövas av allmän domstol har sålunda utgått i departementsförslaget.

Beträffande uppskattningen av arrenderättens värde får jag hänvisa till vad som anförs i anslutning till 19 §.

Överlåtelse av arrenderätten

19 §

Paragrafen motsvarar 8: 8 och 8: 9 första stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Arrendatorn får som regel inte utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten till annan (2: 8 första stycket NJL). Gäller avtalet minst tio år, föreligger dock en villkorad rätt att överlåta arrenderätten till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Arrendet skall erbjudas jordägaren mot skyldighet för denne att utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Om jordägaren är villig återta fastigheten men överenskommelse inte kan träffas om ersättningens belopp, skall arrenderättens värde fastställas vid avträdessyn. Om jordägaren inte vill återta fastigheten eller om han inte inom en månad från hembudet förklarat sig villig till det, står det arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas (2: 8 andra stycket NJL). Bestämmelserna är även tillämpliga på lägenhetsarrende. Därvid gäller dock att arrenderättens värde skall bestämmas av skiljemän enligt 2: 18 NJL (2: 70 andra stycket NJL). Vid sociala jordbruksarrenden är förbehåll utan verkan om det strider mot bestämmelserna om överlåtelserätt vid långtidsarrende (2: 65 andra stycket NJL). Vid bostadsarrende och anläggningsarrende har frågan om arrendatorns överlåtelserätt lösts efter andra principer (jfr 2: 81 och 2: 89 NJL).

Ett arrendeavtals giltighet påverkas inte av arrendatorns död men dödsboet har, oberoende av arrendetiden, samma rätt som vid långtidsarrende att överlåta arrenderätten. Hembud till jordägaren skall göras inom sex månader från dödsfallet (2: 9 första stycket NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även vid lägenhetsarrende (2: 70 andra stycket NJL) men däremot ej vid bostadsarrende och anläggningsarrende.

Utredningen. Det är en allmängiltig regel i gällande rätt att den avtalspart som har att fullgöra en förpliktelse inte kan befria sig därifrån genom överenskommelse med en tredje man om att denne skall överta förpliktelsen. I ett avtal om jordbruksarrende är arrendatorn normalt alltid förpliktad part. I enlighet härmed föreskriver arrendelagen som huvudregel att arrendatorn inte får utan jordägarens samtycke överlåta arrenderätten till

annan. Förbudet gäller både vid jordbruksarrende och lägenhetsarrende. Som motiv för bestämmelsen tillkommer — i varje fall vid jordbruksarrende — att det för jordägaren är ett väsentligt intresse att själv få bestämma vem som skall bruka hans jord och i övrigt ansvara för arrendestället. Undantag från förbudet gäller vid långtidsarrende under vissa förutsättningar, bl. a. skall den nye arrendatorn från jordägarens synpunkt vara godtagbar. Att lagen förbjuder överlåtelse av arrenderätten kan inte anses innebära att sådan övergång av arrenderätten som inte kan rubriceras som överlåtelse, t. ex. genom arvskifte eller testamente, skulle vara tillåten. Enligt gällande rätt synes partsväxling på arrendatorsidan vara förbjuden i alla fall där inte uttryckligt undantag meddelats.

Eftersom skälen för upprätthållande av överlåtelseförbudet inte kan sägas ha minskat sedan det infördes, bör den angivna principen också vara utgångspunkten för den föreslagna lagen. Överlåtelseförbudet har därför i förslaget utformats som ett förtydligande av den gällande lagen. Även när det gäller undantaget från överlåtelseförbudet i 8 § andra stycket är syftet med utredningens förslag endast att göra bestämmelsen tydligare.

På grund av 2: 65 andra stycket NJL är den villkorliga överlåtelserätten tvingande vid sociala arrenden. Avtal om socialt arrende ingås emellertid sällan på så lång tid som tio år. Bestämmelsen har därför för nämnda typ av arrende ganska liten praktisk betydelse. Vid den sammansmältning av sociala och vanliga regler som utredningen förordar anser utredningen att den vanliga ordningen på denna punkt bör bli bestämmande. Regeln i 8 § andra stycket bör alltså i omredigerat skick stå kvar utan att vara tvingande. Sett från arrendatorssynpunkt inträffar därigenom knappast någon förändring. Snarare har man anledning tala om en förbättring eller åtminstone en utsikt till det. Den föreslagna reformen i förening med den av utredningen förordade indexreformen kan nämligen tänkas resultera i att parterna oftare än hittills träffar avtal för tio år eller mer. En sådan utveckling är från flera synpunkter önskvärd även om utredningen ej funnit anledning att i själva lagen införa längre minimitid än fem år.

Bestämmelserna i 8: 9 första stycket första och tredje punkterna i utredningens förslag om dödsbos rätt att överlåta arrenderätten överensstämmer med motsvarande bestämmelser i 2: 9 första stycket första och tredje punkten NJL.

Remissyttrandena. *Stiftsnämnden i Göteborg* anför att arrendatorns rätt att vid längre arrendeperiod överlåta arrendet på annan bör begränsas till att gälla efter visst antal år av arrendeperioden så att sådana missförhållanden undvikes att optionsberättigad arrendator omedelbart efter kontraktstecknandet överlåter arrenderätten på annan som därmed undvikit konkurrens på den allmänna marknaden.

Svea hovrätt uppehåller sig vid frågan om arrenderättens övergång vid

familjerättsliga fång. Frågan har bedömts bl. a. i rättsfallet SvJT 1960 s. 81, varvid domstolarna synbarligen utgått från att substitutionsförbudet i 2: 8 NJL inte gäller vid sådana fång. Hovrätten, som närmast är böjd för att ansluta sig till utredningens tolkning av den nuvarande lagen, tillstyrker förslaget i denna del. Skälet härtill är, förutom att arrendatorns personliga egenskaper och kunnande är av stor betydelse för jordägaren, att arrendatorn har ett ekonomiskt ansvar gentemot jordägaren.

Sveriges Jordägareförbund anför att godtagbar grund saknas för en uppskattning av arrenderättens värde då den skall lösas av jordägaren. Värdet kan ej vara detsamma som när en ny arrendator övertar arrendet. En ny arrendator har nämligen skäl att betala för ett arrende med låg avgift medan det däremot ej kan vara rimligt att jordägaren skall genom erläggande av lösen s. a. s. för andra gången betala för att avgiften är låg.

Departementschefen. I likhet med utredningen anser jag att den i gällande rätt upptagna principen i fråga om överlåtelse av arrenderätten vid jordbruksarrende och lägenhetsarrende bör bibehållas. I enlighet härmed har i första stycket av förevarande paragraf tagits upp ett principiellt förbud för arrendatorn att överlåta arrenderätten.

Rätten till överlåtelse är enligt andra stycket begränsad till arrendeavtal som slutits för minst tio år och är dessutom beroende av hembud till jordägaren. Kravet att den till vilken arrenderätten övergår skall vara från jordägarens synpunkt godtagbar skall givetvis också gälla. Ytterligare begränsningar är emellertid enligt min mening inte påkallade.

Den ersättning jordägaren skall utge vid inlösen skall motsvara arrenderättens överlåtelsevärde (jfr NJA II 1944 s. 193). Att detta värde påverkas av arrendeavgiftens storlek torde vara ofrånkomligt och innebär enligt min mening inte någon obehörig kompensation för arrendatorn.

Som jag anfört i anslutning till 5 § saknas i departementsförslaget uttrycklig motsvarighet till den i 8: 9 första stycket första punkten i utredningens förslag upptagna regeln att arrendeavtal inte påverkas av arrendatorns död. I denna paragraf bör däremot ges regler om dödsboets rätt att överlåta arrenderätten. Bestämmelserna härom har tagits upp i tredje stycket och motsvarar utan sakliga ändringar 8: 9 första stycket tredje punkten i utredningens förslag.

Jag delar utredningens uppfattning att överlåtelseförbudet bör äga motsvarande tillämpning vid familjerättsliga förvärv. En bestämmelse härom har tagits upp i fjärde stycket. I överensstämmelse med vad som skett i 17: 11 har bestämmelsen gjorts tillämplig även på förvärv genom bolagsskifte.

I departementsförslagets femte stycke har tagits upp en hänvisning till de särskilda bestämmelserna om substitutionsrätt vid bostadsarrende och anläggningsarrende.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt

20 §

Paragrafen motsvarar 8: 7 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Utan jordägarens samtycke får arrendator inte upplåta nyttjanderätt till fastigheten. Han får dock, om det kan ske utan men för jordägaren, hyra ut rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål. Egen byggnad får arrendatorn hyra ut om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren (2: 7 NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Underarrendator, dvs. den som arrenderar i andra hand, har inte bättre rätt gentemot jordägaren än huvudarrendatorn. Detta innebär att, om huvudarrendatorns rätt förverkas eller jordägaren och huvudarrendatorn kommer överens om att deras avtal omedelbart skall upphöra, underarrendatorn inte har någon särskild rätt mot markägaren.

Utredningen. Utredningen finner att gällande bestämmelser behöver förtydligas såvitt fråga är om upplåtelse av byggnad. Ingår hus i arrendet, är det inte ovanligt att dessa helt eller delvis står tomma och outnyttjade. Eftersom arrendatorn normalt har ansvaret för husen är det rimligt att han får dra nytta av dem genom att hyra ut dem, om det kan ske utan att jordägaren därigenom vållas någon olägenhet. Regeln bör liksom den hittills gällande vara dispositiv. Beträffande andra stycket anmärker utredningen att medan redan olägenhet för jordägaren utgör hinder mot vanlig sublokation (första stycket) lagen hindrar upplåtelse av eget hus först om olägenheten är påtaglig.

Den nuvarande ordningen beträffande upplåtelse i andra hand av jordbruksarrende som innebär, att underarrendatorn inte får någon bättre rätt än huvudarrendatorn, har inte såvitt utredningen känner till fört med sig några direkta missförhållanden i annan mån än att underarrendatorn ibland känt en viss osäkerhet om innebörden av sin rätt. Uppenbarligen är det dock inte tillfredsställande att den trygghet i besittningen som lagen velat erkänna en arrendator på detta sätt skall kunna åsidosättas. Detta gäller särskilt, om det är fråga om arrendatorer med optionsrätt. Utredningen föreslår därför, att den rätt som tillkommer gårdsarrendator vid underarrende skall gälla även mot ägaren, om denne inte inom en tidsfrist och innan huvudarrendatorns rätt upphört friskrivit sig från sådan bundenhet. Upphör huvudarrendatorns rätt, bör underarrendatorn gentemot ägaren ha samma rätt

som vid vanliga arrenden tillkommer arrendatorn, när arendestället överlåtits till annan ägare. Utredningen föreslår att en bestämmelse med det innehåll som nu angetts tas upp i lagen (10: 3).

Remissyttrandena. *Sveriges Jordägareförbund* anför att termen ouppodlad mark är oklar. Jordägaren måste ha rätt att som odlad mark betrakta all mark där någon form av växtbefrämjande åtgärd eller liknande vidtagits. Termen får inte ges sådan innebörd, att de enklaste formerna av bete betraktas som ouppodlad mark. Från jordägarsynpunkt måste det vara lämpligare, om lagen i stället talar om område som inte av jordägaren avsetts för åkerbruk eller bete. Härigenom skyddas jordägaren mot att t. ex. ängsmark som av hävd används för bete kommer att bli upplagsplats genom att arrendatorn flera år i följd upplåter den för sådant ändamål med bestående skador för betet som följd.

Stiftsnämnden i Göteborg motsätter sig att arrendatorn skall vara oförhindrad att hyra ut onödiga utrymmen, om jordägaren inte vållas olägenhet därav. Stiftsnämnden menar att markägaren skall förfoga över sådana för arrendatorn obehövliga utrymmen eventuellt mot erbjudande av arrendesänkning i proportion till den inverkan utrymmet har på arrendeavgiften. Om utredningens förslag genomförs, vill stiftsnämnden föreslå den ordningen att hembud först skall ske till markägaren och om detta ej antages att eventuell upplåtelse skall ske i samråd med markägaren. *Domänverket* anför att den föreslagna utökningen av rätten till uthyrning av byggnader kommer att få stor betydelse för kronoegendomarna. För statens del torde i arrendeavtalen komma att intas bestämmelse om att uthyrning av ekonomibyggnader endast får ske efter domänverkets medgivande. Beträffande uthyrning av bostäder anför domänverket att hyresgästens uppsägningstid medför att jordägaren kan få tåla att hyresgästen sitter kvar sedan arrendeavtalet upphört att gälla. Det förefaller oriktigt att arrendatorn på så sätt kan förfoga över byggnaden under längre tid än hans arrende omfattar. Måhända måste övervägas att införa någon form av skadeståndsskyldighet för arrendatorn, om han försummar att tillse att hans hyresgäster uppsägs i tid före arrendeperiodens utgång samt att de avflyttar från egendomen i samband med arrendatorns frånträde av arrendet.

Sveriges Jordägareförbund avstyrker förslaget att underarrendator vid jordägares passivitet skall kunna förvärva en självständig rätt mot denne. Förbundet har sig inte bekant något fall som ger erfarenhetsmässigt underlag för en regel av det innehåll som utredningen föreslår. Enligt förbundets uppfattning innebär regeln stor fara för rättsförlust. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* framhåller, att det är ett undantag att avtal kan skapas genom passivitet från den ena partens sida. Det finns här inte anledning att frångå regeln att avtal kräver uttrycklig viljeförklaring från båda avtalsparterna.

Skall förslaget i denna del kunna godtas, måste det ändras så att jordägaren blir bunden först viss tid efter det han skriftligen underrättats om utarrenderingen i andra hand.

Departementschefen. De nuvarande bestämmelserna om arrendatorns rätt att upplåta mark till upplagsplats eller för liknande ändamål, vilka tillkom i samband med 1943 års arrendereform, avser endast ouppodlad mark. Har jordägaren, t. ex. beträffande viss betesmark, vidtagit särskilda växtbefrämjande åtgärder synes omständigheterna kunna vara sådana att marken ej är att betrakta som ouppodlad. Den närmare innebörden av ifrågavarande begränsning i upplåtelserätten är av sådan karaktär att frågan får överlåtas åt rättstillämpningen. Departementsförslaget överensstämmer i denna del liksom utredningens förslag med gällande rätt. Eftersom bestämmelsen är av dispositiv natur, står det parterna fritt att närmare reglera frågan mellan sig i arrendeavtalet.

Utredningens förslag innebär en viss utvidgning av arrendatorns rätt att hyra ut byggnad. Förslaget har i denna del föranlett vissa erinringar under remissbehandlingen. För egen del anser jag, liksom utredningen, att det närmast bör tillkomma arrendatorn att tillgodogöra sig outnyttjade utrymmen i arrendeställets byggnader. Bestämmelsen är emellertid även i denna del dispositiv och hinder föreligger sålunda inte att i arrendeavtalet föreskriva en annan ordning. Departementsförslaget har sålunda även i denna del utformats i enlighet med vad utredningen föreslagit.

Enligt gällande rätt kan i princip en arrendators upplåtelse i andra hand inte ge upphov till en vidsträcktare rätt mot jordägaren än som inryms i det ursprungliga arrendeavtalet. Ej heller kan arrendatorn upplåta rätt som består för längre tid än arrendatorns egen rätt är gällande. I fråga om gårdsarrende föreslår utredningen en regel, som innebär att underarrendator vid passivititet från jordägarens sida skulle få en självständig rätt mot denne, när huvudarrendatorns rätt upphör (10: 3 i utredningens förslag). Det är obestridligt att underarrendators besittningsskydd är svagt enligt gällande rätt. En förstärkning av detta skydd i enlighet med den lösning utredningen förordar innebär som framhållits under remissbehandlingen å andra sidan att jordägarens passivitet kan få ingripande rättsverkningar. Redan detta gör att jag ställer mig tveksam till förslaget i denna del. Härtill kommer att jag inte är övertygad om behovet av en sådan regel som utredningen föreslår. Regeln skulle med all sannolikhet föra med sig att jordägare i stor utsträckning skulle redan i arrendeavtalet friskriva sig från bundenhet vid upplåtelseavtal i andra hand. Enligt min mening är det både naturligare och lämpligare att frågan om underarrendatorns rätt när huvudarrendeförhållandet upphör regleras genom överenskommelse med jordägaren. I många fall torde f. ö. omständigheterna vara sådana att underarrendatorn kan anses ha förvärvat en självständig arrenderätt gentemot jordägaren. På grund av

det anförda förordar jag för egen del inte någon ändring av vad som nu gäller i förevarande hänseende. Någon bestämmelse, som motsvarar 10: 3 i utredningens förslag, har därför inte tagits upp i departementsförslaget.

I enlighet med vad som sagts nu kan arrendatorns uthyrning av bostad inte medföra att hyresgästen får rätt att sitta kvar efter det att arrendeavtalet upphört att gälla, om inte hyresgäsen förvärvat en självständig hyresrätt gentemot jordägaren. Vid sådant förhållande saknas anledning att, som domänverket ifrågasatt, införa särskilda bestämmelser till skydd för jordägaren i detta hänseende.

Liksom i gällande rätt har bestämmelserna i denna paragraf gjorts tillämpliga på alla slags arrenden.

Arrendatorns rätt att bortföra honom tillhörig egendom

21 och 22 §§

Paragraferna motsvarar 8: 18 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om arrendatorn uppfört byggnad som inte omfattas av jordägarens byggnadsskyldighet, s. k. överloppshus, eller om han utöver vad som ålegat honom planterat fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller i övrigt lagt ned kostnad på fastigheten, skall han erbjuda jordägaren detta till inlösen när han frånträder arrendet. Om det är elektrisk anläggning för belysning eller drivkraft som erbjuds och som har utförts enligt plan som godkänts av jordägaren eller, om det är vissa andra anläggningar, som är lämpliga för fastigheten, är jordägaren skyldig att lösa anläggningen med vissa undantag. Lösen skall utgå efter det ökade värde som fastigheten i följd av anläggningen kan anses äga när den avträds, begränsat till den nödvändiga kostnaden. Avdrag får göras för material som hämtats från fastigheten. Föreligger inte lösningsskyldighet för jordägaren och har denne inte inom en månad förklarat sig villig att lösa, får arrendatorn föra bort vad han utfört, men han skall återställa jord eller byggnad i det skick han mottog dem. Har egendomen inte bortförts inom tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på lösen slutligen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen. Egendomen får inte tagas bort innan värdet av ämnen som tagits från fastigheten gottgjorts jordägaren. Frågan om lösningsskyldighet föreligger liksom löseskillingens belopp skall vid tvist avgöras av skiljemän, utsedda i särskild ordning. Skiljemännens beslut får klandras vid domstol inom tre månader från delgivning av beslutet (2: 18 NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhets-, bostads- och anläggningsarrende utom vad angår elektrisk anläggning (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Reglerna om jordägarens skyldighet att ersätta arrendatorn kostnader för elektrifiering har i utredningens förslag överförts till bestämmelserna i 8: 17 om fristående förbättringar, verkställda av arrendatorn (jfr 9: 21 i departementsförslaget).

Som framgår av den allmänna motiveringen föreslår utredningen att det nuvarande skiljemannaförfarandet med rätt för missnöjd part att vända sig till domstol får utgå ur arrendelagstiftningen och ersättas med direkt domstolsprövning.

Utredningen anför att en viss osäkerhet råder om jordägarens befogenhet beträffande arrendatorns kvarlämnade lösegendom. Utredningen föreslår en bestämmelse att kvarlämnad egendom efter tre månader övergår i jordägarens ägo. Genom en sådan regel skapar man ett intresse hos arrendatorn att inte låta egendomen ligga kvar. Å andra sidan befriar den inte arrendatorn från skyldighet att avlägsna egendom som jordägaren inte vill ha (jfr NJA 1956 s. 640). Detta gäller även efter tremånadersfristens utgång, om jordägaren dessförinnan framställt begäran därom. Sker ingen sådan framställning tillfaller egendomen efter fristens utgång jordägaren vare sig han vill ha den eller ej. För att göra regeln så enkel som möjligt föreslås ingen redovisningsskyldighet för jordägaren. Detta kan synas vara hårt mot arrendatorn, om egendomen skulle ha ett betydande värde. Utredningen motiverar sin ståndpunkt med att sådana fall torde vara sällsynta och att samma ordning gäller redan nu i fråga om arrendatorns överloppshus, fruktträd etc.

Utredningen framhåller att 18 § behandlar endast sådana anläggningar som finns på arrendestället vid avträdet. Dessförinnan har arrendatorn frihet att avlägsna dem. Om arrendatorn i god tid före avträdet underrättar jordägaren om att han kommer att bortföra eller avyttra sina överloppshus, därest ej avtal med jordägaren om inlösen kan träffas före viss tidpunkt och sådant avtal ej ingås, har arrendatorn efter sist angivna tidpunkt och fram till avträdesdagen frihet att disponera över husen. Träffar han därvid överenskommelse t. ex. med tillträdande arrendatorn om att denne i samband med sitt tillträde skall överta avträdarens hus, kan jordägaren ej åberopa 18 § mot avträdaren.

Departementschefen. Ifrågavarande bestämmelser har i departementsförslaget endast undergått vissa redaktionella jämkningar. Sålunda har i 21 § första stycket sista punkten valts en formulering som ansluter till motsvarande regel i servitutskapitlet (14: 15). I 21 § andra stycket och 22 § har vidare skett den ändringen i förhållande till utredningens förslag att fristen för arrendatorn att bortföra ifrågavarande egendom skall räknas från det arrendestället avträddes och inte från avtalets upphörande. Härigenom undviks oklarhet i sådana fall då en förlängningstvist inte hinner avgöras före arrendetidens utgång. Den av utredningen föreslagna bestämmelsen om lös egendom som tillhör arrendatorn och som kvarlämnas på arrendestället har tagits

upp i en särskild paragraf. Liksom i gällande rätt är bestämmelserna tillämpliga på alla slags arrenden.

Med egen byggnad åsyftas i 21 § endast vad som brukar kallas överloppshus. Hit hör inte sådana byggnader som avses i 9: 15 och 18—20.

Arrenderättens förverkande

23 §

Denna paragraf motsvarar 8: 36 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Förverkandeanledningarna har i gällande rätt (2: 36 NJL) tagits upp i nio punkter enligt följande, nämligen att arrendatorn dröjer med erläggande av arrendeavgiften utöver en månad efter förfallodagen eller undandrar sig att utföra arbete som åligger honom eller visar tredska vid arbetets utförande (punkt 1), att han gör sig skyldig till vanvård av fastigheten eller om jordägaren enligt 2: 24 NJL lämnat honom kreatur eller redskap till fastighetens bruk eftersätter vad som åligger honom enligt nämnda paragraf och inte på tillsägelse vidtar rättelse (punkt 2), att han nyttjar fastigheten på annat sätt än som förutsatts eller avviker från fastställd odlingsplan eller annan bestämmelse om fastighetens hävd och inte på tillsägelse vidtar rättelse (punkt 3), att han i strid med bestämmelserna härom upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller överlåter arrenderätten (punkt 4), att han mot 2: 19 NJL bortför stråfoder eller gödsel från fastigheten (punkt 5), att han på fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar (punkt 6), att någon som är i arrendatorns tjänst förbryter sig på sätt som anges i punkt 6 och arrendatorn på tillsägelse av jordägaren underlåter att skilja den brottslige från tjänsten (punkt 7), att arrendatorn på fastigheten själv för eller tillåter andra föra ett sådant leverne, som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen (punkt 8) samt att arrendatorn åsidosätter bestämmelse i avtalet, vars iakttagande måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren (punkt 9). Om arrendators förseelse är av ringa betydelse, får ej arrendatorn skiljas från arrendet. Om avtalet sägs upp på grund av arrenderättens förverkande, är jordägaren berättigad till skadestånd. Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Förverkandeparagrafens principiella uppbyggnad har bibehållits i utredningens förslag. I några fall föreslås sakliga ändringar. Även i de fall då så ej sker får förverkandereglerna i vissa fall ett annat innehåll till följd av ändringar i sådana delar av lagen till vilka paragrafen hänvisar. I utredningens förslag innehåller paragrafen sju punkter.

Punkt 1 (punkt 1 i NJL). Inställer sig arrendatorn till ett i arrendeavtalet föreskrivet arbete, men vägrar han att följa arbetsledningens anvisningar eller utförs arbetet på ett försumligt sätt har arrendatorn därigenom undandragit att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete. Det särskilda tilllägget i gällande rätt om tredska i arbetet, kan därför som överflödigt och otidsenligt strykas ur lagen.

Punkt 2 (punkt 2 i NJL). Bestämmelsen kan efter de av utredningen förordade ändringarna i underhållsskyldigheten få ett något annat och till dagens jordbrukssituation bättre anpassat innehåll. I den mån annat ej föreskrivs i avtalet åligger det arrendatorn enligt förslaget att vid arrendetidens slut återställa arrendestället i samma skick som han mottog det (8: 10, jfr 9: 17 i departementsförslaget). Varje försämring på en från början bristfri fastighetsdel skall dock ej belasta arrendatorn. Här blir i stället reparationsbehovet bestämmande för vad som är försämring. Enligt förslaget har arrendatorn att fullgöra detta åliggande även vid de — i princip vart tionde år — återkommande avräkningarna. Det ifrågavarande ansvaret aktualiseras i de flesta fall ej förrän vid arrendetidens slut. Bestämmelsen i 8: 36 kompletterar huvudregeln med föreskrifter som arrendatorn har att beakta under hela arrendetiden. Med hänsyn till att det är arrendatorn som har besittningen till egendomen, har det ansetts att det bör tillkomma honom att utöva den tillsyn och vård som på grund härav framstår som naturlig. Han får inte underlåta att vidta sådana åtgärder som erfordras för att skydda arrendestället från uppkommande skaderisker. I allmänhet får han inte dröja med åtgärden till avträdet eller avräkningen. Han bör även i övrigt hålla arrendestället i ett så vårdat och välskött skick som omständigheterna medger. Åliggandet att vårda kommer därigenom att korrespondera med förverkandepåföljden vanvård även i situationer då denna kanske inte medför någon ersättningsskyldighet för arrendatorn. Utredningen har föreslagit att samma underhållsprinciper skall gälla för jord och hus. Arrendatorn skall sålunda inte behöva riskera förverkande därför att han underlåtit att väl hävda en redan vid tillträdet vanhävdad jord. Det sagda betyder å andra sidan inte att arrendatorn får lämna den vanhävdade jorden utan tillsyn. Om en lindrig vanhävd övergår till grov eller om jorden blir ett tillhåll för skadedjur och parasiter, bör jordägaren ha möjlighet att ingripa redan under löpande arrendetid. Regeln om förverkande vid vanvård gör detta möjligt.

Punkt 3 (punkt 3 i NJL). Det har sedan gammalt ansetts att en arrendator har större frihet än t. ex. en hyresgäst att göra omdisponeringar beträffande t. ex. arrendeställets hus. Genom 8: 7 (8: 20 i departementsförslaget) ges arrendatorn, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren, rätt att hyra ut lediga utrymmen i byggnad. Det är då givet att han utan förverkandepåföljd bör kunna använda ett hus till annat ändamål än det avsedda och även göra härför nödiga omdisponeringar och ändringsarbeten,

allt under förutsättning att någon olägenhet ej därigenom uppstår för jordägaren. För dagens svenska jordbruk föreligger ett stort behov av att kunna anpassa driften till växlande konjunkturer. I den mån härför erforderliga ändringar av den arrenderade egendomen håller sig inom rimliga gränser bör ej något hinder däremot resas i arrendelagen. Det får bli parternas sak att i samband med kontraktsskrivningen göra de närmare preciseringar som för det särskilda fallet kan befinnas nödvändiga.

Punkt 4 (punkt 4 i NJL). Ordalydelsen har i förslaget anpassats till formuleringen i 8: 8 av överlåtelseförbudet (jfr 8: 19 i departementsförslaget). Om ny arrendator insättes utan jordägarens hörande men de särskilda föreskrifterna härför, t. ex. om hembud till jordägaren, försummas, får det anses uppenbart att även detta är att hänföra till otillåten substitution. Om arrendatorn bryter mot substitutionsförbud som går längre än vad lagen föreskriver, får frågan om förverkande bedömas med ledning av punkt 7.

Punkt 5 (punkt 5 i NJL). I 8: 19 i förslaget har förbudet att bortföra stråfoder avlägsnats. Motsvarande ändring har vidtagits med förevarande stadgande.

Punkt 6 (punkt 6 i NJL). I lagtexten har den tidigare förteckningen över gärningar som leder till förverkande erhållit en annan utformning. Ändringen är närmast av redaktionell art och sammanhänger med den straffrättsliga innebörden av begreppet åverkan. Åverkan som brottsbeskrivning har sålunda numera en betydligt mera begränsad räckvidd än vid tidpunkten för ifrågavarande bestämmelses tillkomst. Å andra sidan finns inte längre något straffrättsligt uttryck som motsvarar vad som tidigare betecknades som åverkan. Givet är att ej varje brott som arrendatorn kan komma att begå bör leda till förverkande. Däremot är det rimligt att jordägaren skall kunna skilja sig från arrendator som förövar skadegörelse på arrendestället eller annan fast egendom som tillhör jordägaren. Liksom i gällande rätt förutsätter förverkande enligt punkt 6 inte nödvändigt åtal eller fällande dom.

Punkt 7 (punkt 9 i NJL). Förslaget innehåller inga sakliga ändringar.

Utredningen anser att bestämmelserna under punkterna 7 och 8 i NJL är otidsenliga och utan större praktisk betydelse och har inte tagit upp någon motsvarighet till dem i förslaget.

Rena bagateller eller fullkomligt ursäktliga misstag bör inte medföra att en så kännbar påföljd som förverkande skall drabba arrendatorn. Är det fråga om ett flertal bagatellartade förseelser, bör dock förverkande inte vara uteslutet.

Departementschefen. De förverkandeanledningar som anges i första punkten i utredningens förslag har i departementsförslaget tagits upp i punkterna 1 och 2. Reglerna om arbetsavtal i samband med arrende avser i departementsförslaget endast jordbruksarrende. För övriga arrendeformer sak-

nas sålunda regler för det fall att arbetsskyldighet föreskrivits i avtalet. Regeln om förverkande vid underlåtenhet att utföra arbete bör därför avse endast jordbruksarrende. Bestämmelsen har i departementsförslaget utformats i enlighet härmed. I första punkten har sålunda som förverkandeanledning tagits upp att arrendatorn dröjer med betalningen av arrendeavgiften utöver en månad medan i andra punkten tagits upp det fallet att arrendatorn vid jordbruksarrende undandrar sig att utföra arbete som åligger honom enligt avtalet. Det i gällande rätt förekommande uttrycket annan tjänstbarhet har utmönstrats utan att någon saklig ändring har åsyftats. Punkterna 3—5 i departementsförslaget motsvarar utan saklig ändring punkterna 2—4 i utredningens förslag. Det av utredningen föreslagna förbudet att bortföra gödsel saknar motsvarighet i departementsförslaget. Den i femte punkten i utredningens förslag upptagna förverkandeanledningen har därför inte heller någon motsvarighet i departementsförslaget. Sjätte punkten i utredningens förslag innehåller regler om brottslig gärning som förverkandeanledning. För egen del anser jag tiden nu vara mogen att avföra brott som förverkandeanledning ur lagen.

Sjätte punkten i departementsförslaget motsvarar utan sakliga ändringar sjunde punkten i utredningens förslag. Även andra och tredje styckena i departementsförslaget överensstämmer i sak med vad utredningen föreslagit.

Liksom i gällande rätt har förverkandebestämmelserna gjorts tillämpliga på alla slags arrenden.

24 och 25 §§

Paragraferna motsvarar 8: 37 i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Om arrendatorn låtit komma sig till last sådant förhållande som avses i 2: 36 punkt 1—3, 7 eller 8 NJL men rättelse sker innan jordägaren gjort bruk av sin uppsägningsrätt eller om i fall som avses i 2: 36 punkt 4—6 eller 9 NJL jordägaren inte sagt upp avtalet inom sex månader från det han fick kunskap om förhållandet, får han inte sedan åberopa förhållandet som grund för arrendatorns skiljande från arrendet (2: 37 NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. 8: 37 första stycket i utredningens förslag motsvarar utan saklig ändring 2: 37 NJL. Andra stycket däremot är en nyhet som tagits upp efter förebild av 3: 44 NJL. Utredningen anser att en regel som motsvarar ifrågavarande bestämmelse beträffande hyra skulle fylla ett praktiskt behov även inom arrendelagstiftningen. Visserligen är betalningsfristen vid arrende

betydligt längre än vid hyra. Risken för rättsförluster är trots det avsevärd även vid arrende. Utredningen pekar särskilt på att arrendatorn kan ha grundad anledning tro att betalning skett under respitmånaden men att så inte skett. Detta kan t. ex. inträffa om arrendatorn överlämnat hela sin bokföring till en bokföringsbyrå eller en anställd tjänsteman som av någon anledning underlåter att betala. Innan arrendatorn på grund av försummelse att i rätt tid betala arrendeavgiften får skiljas från arrendet bör det därför åligga jordägaren att anmana arrendatorn att betala. Eftersom skyldighet att betala föreligger redan från och med förfallodagen, bör en anmaning redan följande dag anses som giltig. Rimligt är dock att arrendatorn även efter en dylik anmaning erhåller en viss respittid. Denna kan lämpligen bestämmas till två veckor. Den föreslagna ordningen innebär att arrendatorn trots underlåten arrendebetalning inte kan skiljas från arrendet utan att dels jordägaren anmanat arrendatorn att betala, dels en månad gått efter förfallodagen. De häremot svarande bestämmelserna har fått en tekniskt annan konstruktion än motsvarande bestämmelse i hyreslagen. Anledningen är att utredningen anser det inte vara lämpligt att ytterligare förlänga den redan förut långa respittiden, vilket skulle ske om man här kopierade hyreslagen. Å andra sidan vill utredningen inte heller föreslå en förkortning av respitmånaden, som funnits i lagen sedan år 1907 och som kan antagas därigenom ha ingått i rättsmedvetandet hos de av saken berörda.

Remissyttrandena. Utformningen av den av utredningen föreslagna regeln i andra stycket om viss betalningsfrist efter anmaning har berörts i några remissyttranden. *Svea hovrätt* har anfört att regeln utformats på ett sätt som förefaller kunna leda till rättsförlust för jordägaren. Enligt motsvarande regel i hyreslagen har hyresvärden fullgjort vad på honom ankommer i den givna situationen så snart han uppsagt avtalet men hyresgästen har fått en extra respittid att betala för att undgå vräkning. Enligt förslaget måste — vilket kan vara lätt att förbise — uppsägning alltid kombineras med eller följas av en anmaning att betala. Hovrätten förordar att regeln utformas på samma sätt som i hyreslagen.

Departementschefen. Utredningens förslag om en särskild betalningsfrist för arrendatorn innan han får skiljas från arrendet har inte mött några erinringar under remissbehandlingen. Bestämmelsens närmare utformning har emellertid kritiserats i ett par remissyttranden.

För egen del anser jag att det är av värde om reglerna för de likartade situationer det här är fråga om såvitt möjligt utformas enhetligt för arrende och hyra. En utformning av regeln i överensstämmelse med motsvarande bestämmelse i hyreskapitalet (12: 44) medför som utredningen påpekat en viss förlängning av respittiden. Olägenheterna härav är dock enligt min mening obetydliga och uppvägs väl av fördelarna med en enhetlig reglering. Bestäm-

melsen har därför i departementsförslaget utformats på samma sätt som 12: 44. Betalningsfristen löper sålunda från uppsägningen. I överensstämmelse med vad som gäller vid hyra har fristen satts till tolv vardagar.

Bestämmelserna har liksom motsvarande regler i hyreskapitlet delats upp på två paragrafer. I övrigt har bestämmelserna utformats i enlighet med utredningens förslag. Paragraferna är tillämpliga på alla slags arrenden.

Särskilda bestämmelser

26 §

Departementschefen. Vid alla slags arrenden gäller f. n. att talan om fordringsanspråk på grund av arrendeavtal skall anhängiggöras inom två år från det avtalet upphörde att gälla. Om tiden försittes är rätten till talan förlorad. Är talan i rätt tid anhängiggjord av endera parten har den andre rätt till kvittning för fordran som inte blivit bevakad (2: 41, 2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL). För jordbruksarrende gäller en särskild preskriptionsbestämmelse för det fall att avträdessyn klandrats.

Som jag anfört i den allmänna motiveringen medför 7: 7 att tidpunkten för ett arrendeavtals upphörande är beroende av om särskild förlängningsöverenskommelse träffats eller om avtalet förlängs på grund av lag eller med tillämpning av bestämmelse i upplåtelseavtalet. En preskriptionsregel som anknyter till avtalets upphörande kan därför medföra rättsosäkerhet. Preskriptionstiden bör därför i stället räknas från det arrendestället avträds. Paragrafen har utformats i enlighet härmed.

I övrigt har ifrågavarande bestämmelser utformats i nära anslutning till motsvarande regler för hyresförhållanden (jfr 12: 61).

27 §

Paragrafen, som saknar motsvarighet i utredningens förslag, innehåller en regel om jämkning av otillbörliga arrendevillkor.

Departementschefen. Enligt 3: 64 NJL, som har 8 § lagen (1936: 81) om skuldebrev som förebild, gäller att om tillämpning av hyresvillkor uppenbarligen skulle strida mot god sed i hyresförhållanden eller eljest vara otillbörlig, får villkoret jämkas eller lämnas utan avseende. Motsvarande torde utan uttrycklig lagregel gälla i fråga om otillbörliga arrendevillkor (NJA 1948 s. 138). Enligt min mening bör i arrendelagstiftningen tas upp en regel motsvarande den som gäller för hyra.

Bestämmelsen gäller både villkor i det ursprungliga arrendeavtalet och ändring i eller tillägg till detta. Regeln kan användas såväl när ett villkor från början är otillbörligt som när villkoret är att anse som otillbörligt på

grund av förhållande som inträffat under arrendetiden. Jämkning kan begäras av både jordägaren och arrendatorn.

28 §

Denna paragraf motsvarar 8: 41 första stycket i utredningens förslag (jfr 11: 1 andra stycket).

Gällande rätt. Jordägaren har retentionsrätt i arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader på fastigheten för fordran hos arrendatorn vid avträdet på arrendeavgift, ersättning som vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse blivit bestämd, utskyld eller avgift. Retentionsrätten gäller inte i utmätningsfri egendom (2: 42 första stycket NJL). Bestämmelserna är tillämpliga även på skriftligt lägenhetsarrende, bostadsarrende och anläggningsarrende (2: 70 andra stycket, 2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket NJL).

Utredningen. Sedan arrendatorn ej längre kan åläggas att svara för skatt eller allmän tunga, behöver utskyld eller avgift inte särskilt nämnas i detta lagrum. Åligger det arrendatorn att betala t. ex. brandförsäkringsavgift för arrendeställets hus, får detta anses vara en del av arrendeavgiften och kräver ej särskilt omnämnande. Ersättning som bestämts vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse har i förslaget ändrats till ersättning för brister. Ändringen avser att utmärka att avträdessynens bristbelopp inte utan vidare kan läggas till grund för parternas avräkning. Synemännen har inte någon befogenhet att fastställa ersättningar parterna emellan.

Utredningen har inte föreslagit någon ändring i syfte att stärka jordägarens retentionsrätt. Skälet därtill är i första hand att åtgärd som till gagnet är att jämställa med retentionsrätt kan utverkas genom beslut av myndighet om handräckning enligt 15: 3 RB eller 187 a UL. Har syn ej hållits före arrendatorns avträde, torde det likväl genom en värdering eller besiktning vara omöjligt att förebringa det mått av utredning som erfordras för att sannolika skäl t. ex. för ersättningsanspråk skall anses vara för handen. Genom den föreslagna ordningen med regelbundet återkommande syner och avräkningar kan det antagas att jordägarens tillgodohavanden vid arrendatorns avflyttning skall komma att begränsas. Utredningen erinrar om den förmånsrätt vid utmätning och konkurs som enligt 17: 6 HB tillkommer jordägaren bl. a. för arrende, husröta och vanhävd.

Remissyttrandena. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* finner det beklagligt att någon effektiv säkerhet inte kan skapas för jordägarens krav

för t. ex. husröteersättning. Avträdessyn hålls vanligen när arrendatorn avträtt och till följd därav kan retentionsrätt inte utövas.

Departementschefen. Som jag anförde vid kapitelrubriken föreslår lagberedningen att jordägarens retentionsrätt skall ersättas av en rätt att omedelbart få utmätning, när han har klar och förfallen fordran mot nyttjanderättshavaren på grund av skriftligt avtal. Jag är ännu inte beredd att ta ställning till förslaget. Paragrafen har därför i departementsförslaget tagits upp i saklig överensstämmelse med utredningens förslag.

29 §

Denna paragraf motsvarar 8: 42 i utredningens förslag.

Departementschefen. Ifrågavarande bestämmelser om begränsning i rätten att träffa skiljeavtal överensstämmer i utredningens förslag med motsvarande regel i gällande rätt (2: 43 NJL). I departementsförslaget överensstämmer bestämmelsen nära med motsvarande regel i hyreslagstiftningen (3: 67 NJL). Skiljeklausul beträffande framtida tvist är sålunda inte gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället och inte heller i fråga om fastställande av arrendevillkor och ersättning enligt 9: 14. Skiljeklausul beträffande annan arrendefråga skall vidare alltid gälla om arrendenämnd utsetts till skiljenämnd. Bestämmelsen är enligt departementsförslaget — liksom motsvarande bestämmelse i gällande rätt — tillämplig på jordbruks- och bostadsarrenden.

Förfarandet i arrendetvister

30—34 §§

Departementschefen. I dessa paragrafer återfinns de för alla arrendekategorier gemensamma bestämmelserna om förfarandet i arrendetvister. Beträffande departementsförslagets huvudgrunder i denna del får jag hänvisa till den allmänna motiveringen.

Förfaranderegelerna har för hyresförhållanden sin motsvarighet i 12: 69—74 och nu ifrågavarande bestämmelser har i huvudsak utformats efter förebild av motsvarande regler i den nuvarande hyreslagstiftningen (3: 69—74 NJL). I 30 § har sålunda tagits upp en bestämmelse om arrendenämndernas verksamhetsområde. Därefter följer i 31 § en sammanfattning av arrendenämndens huvudsakliga arbetsuppgifter, medan 32 § anger i vilka fall arrendenämnds beslut får klandras och förfarandet vid klander. I 33 § återfinns forumregler för sådana arrendetvister som inte ankommer på arrendenämndens prövning och 34 § innehåller bestämmelser om begränsning av rätten att fullfölja talan mot fastighetsdomstols eller hovrätts dom beträffande vissa tvistefrågor.

30 §

Departementschefen. De nuvarande arrendenämndernas verksamhetsområde sammanfaller med hushållningssällskapens. Sedan sällskapens och lantbruksnämndernas arbetsuppgifter numera ändrats framstår, som även utredningen anfört, i stället länsindelningen som den mest ändamålsenliga indelningsgrunden. De ändringar i arrendenämndernas verksamhetsområden som föranleds därav är obetydliga. På motsvarande sätt som gäller för hyresnämnderna bör Kungl. Maj:t ha befogenhet att i särskilda fall förordna om annan indelning.

Reglerna om arrendenämnds sammansättning kommer att tas upp i förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder. Fråga härom kommer att anmälas senare denna dag.

31 §

Departementschefen. Arrendenämndens uppgift är enligt första och andra punkterna att pröva sådana frågor som enligt 9 eller 10 kap. skall hänskjutas till nämnden och som inte löses genom förlikning samt att fungera som skiljenämnd i arrendetvister. I tredje punkten ges en hänvisning till den tidigare nämnda lagen om arrendenämnder och hyresnämnder som avses innehålla närmare bestämmelser bl. a. om arrendenämndens sammansättning och förfarandet inför nämnden.

De frågor som arrendenämnden har att pröva gäller godkännande av förbehåll som strider mot förbudet att återta arrendestället före arrendetidens utgång (8: 5), mot bestämmelserna om arrendetid och uppsägning vid jordbruksarrende (9: 2 och 3) eller mot bestämmelserna om rätt till förlängning av avtal om jordbruksarrende (9: 7), tvist om förlängning av sådant avtal eller om arrendevillkoren eller om ersättning (9: 10 och 14), godkännande av överenskommelse angående arrendeställets skick vid jordbruksarrende (9: 15), medgivande för arrendatorn att i jordägarens ställe fullgöra dennes byggnadsskyldighet eller vidta fristående förbättringsarbeten vid jordbruksarrende (9: 18 och 21), godkännande av förbehåll som strider mot bestämmelserna om arrendetid, uppsägning och rätt till förlängning vid bostadsarrende (10: 2—4), tvister om rätt till förlängning av avtal eller om arrendevillkoren vid bostadsarrende (10: 6) samt att godkänna förbehåll som strider mot bestämmelserna om överlåtelse av arrenderätt vid bostadsarrende (10: 7). I tvister som här angetts skall enligt förslaget medling inför arrendenämnden vara obligatorisk. Beträffande andra arrendetvister däremot bör parterna själva få avgöra om de vill hänskjuta tvisten till hyresnämnd för medling. Förfarandet vid medlingen regleras i den särskilda lagen om arrendenämnder och hyresnämnder.

Utredningen har i sitt förslag inte tagit upp någon motsvarighet till den nuvarande skyldigheten för arrendenämnd att granska arrendekontrakt (2: 66 NJL). En sådan skyldighet är enligt utredningens mening inte väl för-

enlig med de uppgifter arrendenämnden erhållit enligt utredningens förslag. För rådgivning åt arrendatorer står av länsstyrelsen förordnade biträden till buds. Denna rådgivning bör anpassas till den föreslagna arrendelagstiftningen. Enligt departementsförslaget får arrendenämnderna i ännu högre grad uppgifter med karaktär av rättsskipning. Jag biträder därför utredningens förslag i denna fråga.

32 §

Departementschefen. Som jag anfört i den allmänna motiveringen bör klandermöjligheten föreligga i fråga om tvister om rätt till förlängning och om villkorsändring vid både jordbruks- och bostadsarrende samt om ersättning enligt 9: 14 vid jordbruksarrende. Arrendenämnds avgörande särskilt i förlängningstvister vid jordbruksarrende och i tvister om ersättning kan i vissa fall komma att avse stora värden eller i annat avseende få ingripande verkningar för parterna. Det är därför av vikt att parterna får tillräckligt rådrum för att ta ställning till frågan om fullföljd. Å andra sidan bör fullföljdsreglerna utformas så att det slutliga avgörandet inte fördröjs i onödan. Jag anser att en klandertid av två månader från delgivning av arrendenämndens beslut innefattar en lämplig avvägning av dessa intressen. Bestämmelserna om klander har i enlighet härmed tagits upp i paragrafens första stycke. Enligt andra stycket får arrendenämndens beslut i dispens- och tillståndsfrågor däremot inte klandras. Om arrendenämnd vägrar tillstånd till nybyggnad eller förbättring kan dock frågan på nytt hänskjutas till nämnden.

33 §

Departementschefen. Genom forumregeln i denna paragraf görs fastighetsdomstolen till exklusivt specialforum för samtliga arrendetvister. Regeln skall alltså tillämpas även i mål om lagsökning eller betalningsföreläggande. Även vissa ärenden om att utse syneman och att medge dispens från reglerna om tiden för avslutande av syn skall följa samma forumregler.

34 §

Departementschefen. Denna paragraf innehåller de i den allmänna motiveringen nämnda begränsningarna i de fullföljdsregler som annars gäller enligt RB. Talan får sålunda inte föras mot fastighetsdomstols dom i fråga om fastställelse av arrendevillkor och ej heller mot hovrätts dom i fråga om förlängning av arrendeavtal eller fastställelse av arrendevillkor eller i fråga om ersättning enligt 9: 14.

Fråga om fastställelse av arrendevillkor kan i fastighetsdomstolen uppkomma i samband med förlängning av arrendeavtal (9: 12) eller uppskov för arrendatorn med flyttning (9: 13). I hovrätt kan frågan om fastställelse

av hyresvillkor uppkomma när hovrätten bifaller arrendatorns talan om förlängning av arrendeavtal men fastighetsdomstolen ogillat samma talan eller när hovrätten lämnar en sådan talan utan bifall men medger uppskov med avflyttning. Om fastighetsdomstolen bifallit arrendatorns yrkande om förlängning och fastställt arrendevillkoren, är hovrätten däremot inte behörig att gå in på villkorsfrågan. Även om hovrätten enligt det sagda är behörig att pröva villkorsfrågan kan det ofta vara lämpligare att frågan handläggs av arrendenämnden eller fastighetsdomstolen. Hovrätten har i sådant fall att hänskjuta frågan till arrendenämnden eller att visa målet åter till fastighetsdomstolen såvitt avser denna fråga. Fullföljdsbegränsningen gäller endast de i paragrafen angivna tvistefrågorna men däremot inte andra frågor — exempelvis angående rättegångskostnad — som avgjorts genom fastighetssdomstolens eller hovrättens dom. I fråga om sådan del av domen gäller vanliga fullföljdsregler (jfr prop. 1968: 91 bihang A 3 s. 244, 351, 352, 366 och 367).

9 KAP.

Jordbruksarrende

Departementschefen. Förevarande kapitel innehåller de särskilda regler som vid sidan av de allmänna bestämmelserna i 7 och 8 kap. gäller i fråga om jordbruksarrende. Reglerna är, liksom övriga bestämmelser om arrende, i princip tvingande mot jordägaren (jfr 8: 2).

Kapitlet inleds med en definition av begreppet jordbruksarrende (1 §). 2—5 §§ innehåller reglerna om arrendetid och uppsägning. I 6 § ges en därmed sammanhängande specialregel om rätt för den som skall tillträda arrendeställe att före tillträdesdagen få disponera arrendeställets hus. I 7—13 §§ återfinns bestämmelserna om rätt till förlängning av arrendeavtal. I 14 § har tagits upp den regel som ger arrendator vid arrende som omfattar hans bostad rätt till ersättning i vissa fall när förlängning av avtalet inte kommer till stånd. 15—28 §§ innehåller bestämmelserna om arrendeställes skick, avräkning och syn. I 29 § föreskrivs hur arrendeavgiften skall bestämmas och erläggas. 30 § innehåller regler för det fall att arrendatorn försätts i konkurs, medan 31 § behandlar den situationen att arrendatorn överger arrendestället och lämnar det obrukat eller utan vård. I 32 § ges bestämmelser om rätt för jordägaren att säga upp avtalet i förtid, när arrendestället förbättras och arrendatorn inte medger höjning av arrendeavgiften. 33 § innehåller bestämmelser som begränsar arrendatorns rätt att disponera arrendestället medan 34 § handlar om arrendatorns rätt till jakt och fiske på arrendestället. 35 § innehåller regler om arrendatorns skyldigheter m. m., när jordägaren lämnat honom kreatur eller redskap till arrendeställets bruk. I 36—39 §§ ges regler om arbetsavtal i samband med arrende.

Varken i utredningens förslag eller i departementsförslaget återfinns någon motsvarighet till bestämmelserna i 2: 20 första stycket NJL om nyodling, betesbruk, jordbränning och svedjebruk. Jag återkommer i det följande till denna fråga.

I departementsförslaget finns inte någon bestämmelse om förbud för arrendatorn att föra bort naturlig gödsel eller stråfoder (jfr 2: 19 NJL). Utredningen har ansett tiden vara mogen att från lagen avlägsna förbudet mot bortförande av stråfoder och därmed också den speciella prisregel som hänger samman med förbudet (jfr 2: 19 andra punkten NJL). Däremot har utredningen inte ansett sig böra föreslå att också förbudet att föra bort gödsel slopas. På en del platser råder det nämligen stor efterfrågan på naturlig gödsel och det finns enligt utredningens mening risk för att näringstillståndet för den arrenderade jorden försämras, om arrendatorerna skulle få sälja gödseln fritt. För egen del finner jag tiden mogen att slopa också förbudet mot att föra bort gödsel från arrendestället. Det kan inte anses att det föreligger tillräckliga skäl att här gripa in med särskilda bestämmelser till skydd för jordägaren. I de fall frågan har aktualitet kan man räkna med att särskilt förbehåll tas in i arrendeavtalet. I enlighet med vad som nu anförts har i departementsförslaget inte tagits upp någon motsvarighet till 2: 19 NJL.

Enligt den nuvarande lagen får arrendatorn inte förpliktas att ansvara för sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän avgift som enligt lag eller författning åligger jordägaren (2: 23 NJL). I utredningens förslag har tagits upp en bestämmelse med i huvudsak samma innehåll (8: 23). Enligt min mening är det dock, särskilt med hänsyn till att särskild skatt numera inte utgår för fastighet, inte motiverat att i den nya lagen ta upp en motsvarande bestämmelse. Departementsförslaget innehåller därför inte någon motsvarighet till 2: 23 NJL.

Inte heller finns i departementsförslaget någon bestämmelse som motsvarar reglerna beträffande vissa sociala arrenden att arrendatorn har rätt till nedsättning av arrendeavgiften vid missväxt m. m. I detta avseende överensstämmer departementsförslaget med utredningens förslag (jfr bet. s. 261). I förevarande kapitel har inte heller tagits upp någon motsvarighet till 2: 64 NJL, som innehåller särskilda regler om rätt till skogsfång och bete i vissa fall. I överensstämmelse med vad utredningen föreslår skall enligt departementsförslaget de nuvarande reglerna dock tillämpas under en övergångstid. Reglerna härom tas upp bland övergångsbestämmelserna.

Vid socialt arrende har arrendatorn en ovillkorlig rätt att för husbehov nyttja det fiske som hör till den arrenderade jorden (2: 63 NJL). Undantag från denna rätt kan — utöver det fall att dispens lämnats enligt 2: 68 NJL — göras endast i fråga om kräftfångst och sådana vatten där jordägaren vidtagit särskilda fiskevårdsåtgärder.

Utredningen anför att det inom kategorin gårdsarrenden återfinns inte

bara en betydande del av de hittillsvarande sociala arrendena utan också åtskilliga andra kategorier av egentliga arrendegårdar (jfr bet. s. 118). Det kan inte sägas stå i överensstämmelse med syftet med de nya reglerna att alla gårdsarrendatorer ges en ovillkorlig rätt till husbehovsfiske. I de egentliga jordbruksbygderna torde det i dag vara sällsynt att rationellt arrendejordbruk kombineras med husbehovsfiske. Annorlunda är förhållandena i Norrland och vissa angränsande delar av Svealand, där brukningsenheterna i genomsnitt är mindre och fisket på sina håll kan vara relativt givande. Utredningen föreslår därför att gårdsarrendatorer i Norrland, Dalarna och Värmland samt Örebro läns bergslag ges en mot jordägaren tvingande rätt att bedriva husbehovsfiske i vatten som enligt gällande fiskerättsliga regler tillhör arrendestället. Begränsningarna enligt 2: 63 NJL i rätten till husbehovsfiske i fråga om kräftfångst och vatten, där särskild fiskevård bedrivs, bör enligt utredningens mening bestå.

Under remissbehandlingen har förslaget om rätt för vissa gårdsarrendatorer till husbehovsfiske mött viss kritik. Fiskeristyrelsen framhåller, att det skett djupgående förändringar i fråga om fiskevård och kräftfiske och att detta måste tas i beaktande, när det gäller att bedöma lämpligheten av de av utredningen föreslagna begränsningarna i rätten till husbehovsfiske. Styrelsen är närmast benägen att förorda, att särbestämmelsen om husbehovsfiske inte tas upp i den nya lagen, vilket skulle innebära att 25§ fiskelagen skulle bli tillämplig i hela landet. Enligt Skogsindustriernas Samarbetsutskott får det anses, att husbehovsfiske i ursprunglig betydelse numera saknar betydelse i hela landet. Utskottet erinrar om att de stora markägarna lägger ned ett betydande arbete i syfte att erbjuda sina anställda och allmänheten ökade möjligheter till fritidsfiske. Den föreslagna bestämmelsen om husbehovsfiske kan därvid komma att medföra svårigheter. Enligt utskottets uppfattning finns det inte längre skäl för att jordbruksarrende i något fall skall medföra ovillkorlig rätt till husbehovsfiske.

För egen del anser jag att husbehovsfisket numera i huvudsak har spelat ut sin roll som ett komplement av ekonomisk betydelse till arrendejordbruket. Även om rätten till husbehovfiske är av större betydelse i vissa delar av landet än i andra bör inte i arrendelagstiftningen reglernas tillämplighet göras beroende av en geografisk gränsdragning. Jag föreslår därför att regler om arrendators rätt till husbehovsfiske inte tas upp i balken. De hittillsvarande reglerna bör dock få gälla under en övergångstid av tio år. De närmare bestämmelserna härom kommer att ingå bland övergångsbestämmelserna, som anmäls senare denna dag.

Slutligen skall anmärkas, att i departementsförslaget liksom i utredningens förslag inte tas upp någon motsvarighet till bestämmelserna i 2: 40 NJL, som innehåller processrättsliga bestämmelser om verkställighet av dom varigenom arrendator ålagts att flytta. Motsvarande bestämmelser återfinns nämligen i RB (jfr 42 § andra stycket UL samt 17 kap. 14 § första stycket, 50 kap. 8 § andra stycket och 55 kap. 8 § andra stycket RB).

Inledande bestämmelse

1 §

Departementschefen. I paragrafen har tagits upp en bestämning av vad som avses med jordbruksarrende. Bestämningen stämmer överens med gällande rätt (2: 1 första stycket första punkten NJL).

Arrendetid och uppsägning

2 §

Denna paragraf motsvarar 8: 2 första stycket och 10: 4 första stycket i utredningens förslag.

Departementschefen. Första stycket stämmer med vissa redaktionella ändringar överens med gällande rätt (2: 2 första stycket NJL) och utredningens förslag. Reglerna är enligt sin ordalydelse tvingande både för jordägaren och arrendatorn.

I andra stycket har tagits upp särskilda bestämmelser om arrendetidens längd då arrende för viss tid omfattar bostad för arrendatorn (gårdsarrende). Arrendetiden skall liksom enligt utredningens förslag utgöra minst fem år. Är jordägaren kommun, får upplåtelse emellertid ske även för kortare tid, dock minst ett år. Denna särskilda minimiregel för kommunala arrenden är en nyhet i förhållande till utredningens förslag men stämmer överens med vad som gäller enligt 2 § kommunala arrendelagen. Beträffande motiveringen för reglerna om minimitid får jag hänvisa till vad jag anfört i avsnittet om besittningsskydd i den allmänna motiveringen.

Innehållet i avtalet mellan jordägaren och arrendatorn avgör om arrendet faller under bestämmelserna om minimitid. Har parterna kommit överens om att arrendet skall omfatta bostad för arrendatorn gäller minimireglerna. Däremot är det i princip utan betydelse om arrendatorn verkligen bosatt sig på arrendestället. Den faktiska situationen kan emellertid ha betydelse när det gäller att fastställa innehållet i det ingångna avtalet. I regel blir parternas överenskommelse vid upplåtelsen avgörande för frågan om gårdsarrende eller sidoarrende föreligger. Parterna kan emellertid under arrendetiden träffa överenskommelse om ändring i det ursprungliga avtalet. Ändras t. ex. avtal om sidoarrende så att arrendet i fortsättningen skall omfatta bostad för arrendatorn, medför detta att bestämmelserna om minimitid blir tillämpliga. Understiger den avtalade arrendetiden fem år skall regeln i andra stycket andra punkten tillämpas, vilket innebär att parterna skall anses ha kommit överens om femårig arrendetid.

Enligt utredningens förslag föreligger gårdsarrende när jordbruksarrende avses omfatta arrendatorns bostad. Häri ligger enligt utredningen att en

arrendator, utom vid övergång från ett arrende till ett annat, kan inneha endast ett gårdsarrende. Har arrendatorn flera bostäder skall gårdsarrendet bestämmas av var han har sin huvudsakliga bostad, vilket i allmänhet framgår av mantalsskrivningen. Enligt min mening saknas det anledning att införa en begränsning av det slag utredningen föreslagit. Är parterna överens om att bostad för arrendatorn skall ingå i arrendet, bör de särskilda regler som gäller för sådant arrende alltid tillämpas på upplåtelsen. Härigenom undviks tvister om var arrendatorn skall anses inneha sin huvudsakliga bostad. Något hinder för en arrendator att inneha flera gårdsarrenden föreligger således inte enligt departementsförslaget. Förslaget ställer inte heller upp något krav på var arrendatorns bostad skall vara belägen.

Med hänsyn till det sätt på vilket kategorin gårdsarrende bestämts enligt departementsförslaget saknas enligt min mening anledning att ta upp någon motsvarighet till bestämmelserna i 10: 1 tredje stycket i utredningens förslag. Dessa regler innebär att frågan om ett arrende är att beteckna som gårdsarrende skall bestämmas av förhållandena vid avtalets tillkomst och att vid ändring eller tillägg till avtalet i sådant hänseende avtalet skall anses vara tillkommet när ändringen eller tillägget skedde.

Jag vill i detta sammanhang nämna att frågan huruvida ett arrende omfattar bostad för arrendatorn har betydelse även i andra sammanhang än då det gäller minimitid för upplåtelse. Gårdsarrende är sålunda enligt 7 § i princip alltid förenat med rätt till förlängning. Vidare är bestämmelserna i 14 § om rätt till ersättning vid vägrad förlängning tillämpliga endast då arrendet omfattar bostad för arrendatorn.

Bestämmelserna i andra stycket är enligt sin lydelse tvingande såväl för jordägaren som för arrendatorn. Enligt sista punkten kan arrendenämnden dock medge dispens. Härför fordras enligt 8: 2 att avtalet innehåller förbehåll att dispens får sökas.

3 §

Paragrafen har viss motsvarighet i 8: 2 andra och tredje styckena samt 10: 6 och 14 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Har avtal om jordbruksarrende slutits för viss tid, upphör avtalet när den avtalade arrendetiden gått till ända. Någon uppsägning behövs inte. Om emellertid arrendatorn fortsatt brukningen efter arrendetidens utgång och jordägaren inom två månader efter det att avtalet upphörde inte anmanat honom att flytta, förlängs avtalet på fem år, s. k. tyst förlängning (2: 2 andra stycket NJL).

I fråga om de med optionsrätt utrustade sociala arrendena gäller att arrendator eller jordägare, som vill hindra att arrendet förnyas, skall — i den ordning som gäller för uppsägning — meddela motparten detta senast ett år före den löpande arrendeperiodens slut (2: 52 och 53 NJL).

Utredningen. Utredningen erinrar om att arrendatorns behov av besittningsskydd vid gårdsarrende tillgodoses genom reglerna om rätt till förlängning, vilka i utredningens förslag blivit ytterligare utbyggda i förhållande till vad som gäller nu. För övriga typer av jordbruksarrenden kvarstår enligt utredningen behovet av något slag av besittningsskydd. Utredningen har funnit, att den gällande ordningen med tyst förlängning av avtalet ger arrendatorn ett ofullständigt och bristfälligt skydd, i synnerhet som reglerna om sådan förlängning inte är tvingande. Utredningen anför, att det vid alla slag av tidsbestämda upplåtelser för jordbruksarrende är vanligare att upplåtelsen förlängs än att den avslutas vid den avtalade arrendeperiodens slut. Enligt utredningen är det rimligt, att lagen i större utsträckning än som f. n. sker anpassas till detta förhållande. Utredningen föreslår därför, att även tidsbestämda arrenden som inte är förenade med rätt till förlängning skall kräva uppsägning för att upphöra. Den nuvarande ordningen med tyst förlängning fyller då inte någon funktion och utredningen föreslår, att reglerna härom får utgå ur lagen.

I fråga om uppsägningstidens längd innebär utredningens förslag en uppsägningstid av minst ett år vid gårdsarrende, vilket överensstämmer med vad som f. n. gäller vid sociala arrenden. Den vanliga uppsägningstiden är vid övriga arrenden sex månader (jfr 2: 39 NJL). Vissa praktiska skäl talar dock för en något längre uppsägningstid. Någon av dagarna omkring den 14 mars är alltjämt den vanliga fardagen. Uppsägning bör göras före höstsådden, som enligt utredningen på de flesta håll i landet äger rum före mitten av september. Utredningen föreslår därför att uppsägningstiden bestäms till åtta månader vid annat arrende än gårdsarrende.

En nyhet i förslaget är att vid gårdsarrende uppsägning som jordägaren gör tidigare än två år före arrendetidens slut inte är giltig. En liknande bestämmelse har införts vid bostadsarrende. Syftet med bestämmelsen är att hindra bruket att avtal sägs upp på ett så tidigt skede att mottagaren rimligtvis inte är beredd att ta slutlig sällning till frågan om fortsatt arrende, t. ex. redan i upplåtelseavtalet.

I fråga om den tid den automatiska förlängningen bör avse har utredningen antagit att det i allmänhet bäst stämmer överens med parternas avsikter att ett arrende som ingåtts på viss tid högst fem år, skall förlängas på samma tid som den ursprungliga upplåtelsen avsåg, men att ett arrende för längre tid än fem år inte skall förlängas med mer än fem år i sänder. Utredningen har utformat sitt förslag i enlighet härmed. Är den avtalade arrendetiden kortare än ett år, torde detta i regel ge vid handen att parterna redan från början inte tänkt sig ett permanent arrendeförhållande. I samband med omdisponering av brukningsenheternas gränser föreligger inte sällan behov av att kunna göra korttidsupplåtelser. Enligt utredningens mening bör tidsbestämda upplåtelser avseende kortare tid än ett år undantas från bestämmelserna om automatisk förlängning.

För att bestämmelserna om automatisk förlängning skall ha någon praktisk betydelse bör de enligt utredningens mening göras i princip tvingande för jordägaren. Å andra sidan kan en tvingande regel om uppsägning ibland tänkas sakna berättigande. För parterna har det kanske redan från början varit alldeles klart att jordägaren vid arrendetidens utgång skall återfå dispositionsrätten till arrendestället. För sådana och liknande fall där särskilda skäl finns att frångå huvudregeln bör möjlighet finnas att ge dispens från den tvingande regeln. Även de särskilda bestämmelserna om uppsägningstid vid gårdsarrende är tvingande med möjlighet till dispens.

Remissyttrandena. Utredningens förslag att ersätta den tysta förlängningen med automatisk förlängning har inte kritiserats av någon remissinstans.

Beträffande uppsägningstidens längd anser *Svea hovrätt* det tveksamt om de skäl för en uppsägningstid av åtta månader som utredningen anfört är tillräckligt bärande, när uppsägningstiden i övrigt enligt 8: 39 i förslaget är sex månader. Enligt hovrättens mening kan skiftande uppsägningstider lätt leda till rättsosäkerhet. Skall den föreslagna uppsägningstiden gälla, anser hovrätten att en erinran om detta bör göras i 8: 39. *Svenska kyrkans församlings- och pastoratförbund* vill sätta i fråga om inte den föreslagna uppsägningstiden, åtta månader, är för lång. *Arrendenämnden i Malmöhus län* menar däremot att goda skäl talar för den uppsägningstid som valts av utredningen. Också *Skogsindustriernas Samarbetsutskott, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund, Sveriges Jordbrukskasseförbund* och *Upsala Universitets Arrendatorförening* tillstyrker förslaget om åtta månaders uppsägningstid vid ej optionsutrustade arrenden. Ett par remissinstanser — *Svea hovrätt* och *arrendenämnden i Malmöhus län* — efterlyser en bestämmelse om tidigaste dag för uppsägning också av annat arrende än gårdsarrende. Arrendenämnden har därvid påpekat, att regeln om åtta månaders uppsägningstid i annat fall kan komma att göras verkningslös.

Stiftsnämnden i Göteborg framhåller i fråga om den tid den automatiska förlängningen bör avse, att utredningens förslag torde komma att innebära att sidoarrendena kommer att ges korta arrendetider därför att markägarna inte vill ta risken av att bli bundna för en ny längre period om de skulle säga upp avtalet för sent. Nämnden föreslår därför att förlängning vid underlåten uppsägning skall avse bara ett år i sänder.

Departementschefen. Förslaget att ersätta de nuvarande bestämmelserna om tyst förlängning med regler om automatisk förlängning, om upplåtelsetiden är minst ett år, har fått ett gynnsamt mottagande vid remissbehandlingen. Även jag ansluter mig till förslaget.

Andra stycket innehåller regler om uppsägningstidens längd. Är arrendetiden minst fem år skall uppsägning ske senast ett år före arrendetidens ut-

gång. Vid kortare arrendetid, dock minst ett år, föreslås en minimitid på åtta månader för uppsägning. Dessa regler gäller för såväl gårdsarrenden som sidoarrenden.

Departementsförslaget innehåller inte någon regel om maximitid för jordägarens uppsägning. Enligt min mening är en sådan regel inte motiverad från arrendatorns synpunkt, eftersom det i allmänhet är till fördel för honom att så tidigt som möjligt få reda på jordägarens avsikt. Alltför tidiga uppsägningar torde motverkas av att jordägaren i regel vill ha kvar sin handlingsfrihet så länge som möjligt under arrendetiden. Härtill kommer att en tidig förlängningstvist ofta kan leda till ett för jordägaren ogynnsamt resultat på grund av de svårigheter som är förenade med en bedömning av framtida förhållanden. Jag anser inte heller att maximitid behövs för att hindra att besittningsskyddsproceduren inleds alltför tidigt. Enligt departementsförslaget inleds förfarandet i förlängningstvist inte genom uppsägning utan först genom att jordägaren tillställer arrendatorn särskilt meddelande. En uppsägning behöver således inte medföra att förlängningsfrågan omedelbart blir föremål för rättslig prövning. Om tvist hänskjutits till arrendenämnden på ett tidigt stadium kan arrendatorn vidare begära uppskov med avgörandet till en tidpunkt som ligger närmare arrendetidens utgång.

Enligt 8: 2 är en avtalsklausul som strider mot bestämmelserna om minimitid för uppsägning utan verkan mot arrendatorn. Härav följer att om kortare uppsägningstid avtalats, överenskommelsen inte gäller för uppsägning från jordägarens sida. Denne är alltid skyldig att säga upp senast på den i lagen angivna minimitiden. Däremot har arrendatorn rätt att verkställa uppsägning enligt klausulen. Har längre uppsägningstid avtalats är en uppsägning enligt klausulen från jordägarens sida giltig. Arrendatorn å sin sida är inte skyldig att säga upp avtalet tidigare än som följer av lagens minimiregel. Om situationen är den att jordägaren sagt upp före minimitiden och översänt avflyttningsmeddelande till arrendatorn måste denne ta ställning till förlängningsfrågan och hänskjuta tvisten till arrendenämnden om han vill sitta kvar. Har han inte gjort detta, kan han inte på grund av egen uppsägning med begäran om villkorsändring enligt 8 § få frågan prövad av arrendenämnd. Att så är fallet framgår av utformningen av 10 §. Enligt denna regel innebär underlåtenhet att inom den angivna tiden från avflyttningsmeddelandet hänskjuta tvisten, att arrendatorn gått med på att flytta.

Utredningen föreslår att ett avtal vid arrendetidens utgång skall förlängas på samma tid som upplåtelsetiden, dock längst fem år. De under remissbehandlingen uttalade farhågorna för att den föreslagna förlängningstiden kommer att leda till att upplåtelsetiden minskas vid sidoarrende finner jag överdrivna. För egen del anser jag att utredningen anfört bärande skäl för de föreslagna bestämmelserna och jag ansluter mig således till förslaget. Bestämmelserna om förlängningstid tas upp i tredje stycket.

De föreslagna reglerna är tvingande mot jordägaren. I enlighet med vad

utredningen föreslagit bör möjlighet till dispens finnas. I paragrafens fjärde stycke anges därför att förbehåll som strider mot första—tredje stycket gäller mot arrendatorn om förbehållet godkänts av arrendenämnden. Parterna bör emellertid utan att behöva begära dispens kunna komma överens om att förlängning skall ske för längre tid än som anges i tredje stycket. En bestämmelse härom har också tagits upp i fjärde stycket.

4 §

Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna i 3 § om automatisk förlängning omfattar ej tidsbestämda arrenden med kortare arrendetid än ett år. Detta har av utredningen motiverats med att den korta arrendetiden i regel torde utvisa, att parterna redan från början inte tänkt sig ett permanent arrendeförhållande. Denna ståndpunkt anser jag vara riktig.

Utredningens förslag innebär vidare, att de nuvarande reglerna i 2: 2 andra stycket NJL om tyst förlängning av arrendeavtal skall upphöra. Såvitt gäller de arrendeavtal som förlängs automatiskt vid underlåten uppsägning kan jag ansluta mig till utredningens förslag. Ett bibehållande av reglerna om tyst förlängning för dessa fall skulle nämligen, som utredningen framhåller, innebära en onödig omgång för jordägaren, om denne vill återfå arrendestället. Utöver uppsägningen skulle i förekommande fall fordras att jordägaren efter avtalstidens slut bevisligen anmanade arrendatorn att flytta.

Den ordning som föreslås av utredningen innebär emellertid, att det uppstår ett förhållande som inte regleras av avtal, om arrendator med korttidsarrende stannar kvar på arrendestället och fortsätter att bruka detta efter den avtalade arrendetidens utgång. Gällande bestämmelser om tyst förlängning, som f. ö. äger tillämpning oberoende av hur lång arrendetid som avtalats, tillkom därför att man ville undvika uppkomsten av ett sådant avtalslöst tillstånd. De skäl av principiell natur som kan anföras för en ordning med tyst förlängning är enligt min mening alltjämt bärande såvitt gäller avtal som ligger utanför tillämpningsområdet för reglerna om automatisk förlängning. Visserligen kan som utredningen anför antas, att arrendeförhållandet som regel faktiskt upphör i och med arrendetidens utgång i det alldeles övervägande antalet fall av arrenden för kortare tid än ett år men det kan inte bortses från fall, där arrendatorn fortsätter att bruka arrendestället efter avtalstidens slut. För dessa fall är det lämpligt med en lagbestämmelse som reglerar förhållandet mellan parterna.

Sammanfattningsvis föreslår jag, att de nuvarande bestämmelserna om tyst förlängning behålls i fråga om de arrenden som inte omfattas av bestämmelserna om automatisk förlängning.

I enlighet med vad som nu anförts har i paragrafen tagits upp en bestämmelse av innehåll att upplåtelseavtalet skall anses förlängt på tid som mot-

svarar arrendetiden, om upplåtelseavtalet är träffat för viss tid som understiger ett år och arrendatorn fortsatt brukningen under två månader efter arrendetidens utgång utan att jordägaren anmanat honom att lämna arrendestället. För egen del finner jag det inte vara påkallat att bestämmelsen görs tvingande i något fall.

5 §

Paragrafen motsvarar 8: 9 första stycket andra punkten i utredningens förslag.

Gällande rätt. Som framgår av vad som anförts under 8: 5 kan i vissa fall förbehåll göras att arrendeavtalet skall upphöra om arrendatorn dör före arrendetidens utgång. Den enda möjlighet att befria sig från avtalet som lagen i övrigt anvisar dödsboet är att sätta annan i sitt ställe enligt reglerna härom (2: 9 första stycket NJL). Reglerna om substitutionsrätt för arrendators dödsbo är tvingade endast vid sociala arrenden (2: 65 andra stycket NJL). För det fall arrendet är upplåtet på arrendatorns livstid gäller särskilda regler.

Utredningen. I anslutning till bestämmelsen att arrendeavtalet gäller även om arrendatorn dör före arrendetidens utgång (8: 9 första stycket första punkten) föreslår utredningen att uppsägningsrätt för arrendatorns dödsbo införs. Numera är det en mycket vanlig situation att arrendatorns dödsbo inte vill fortsätta arrendet och det är i många fall svårt eller omöjligt att finna en ny arrendator, om dödsboet vill överlåta arrendet. Utredningen framhåller att lagen ger jordägaren ett påtagligt övertag vid förhandlingar om avveckling genom att lagen f. n. inte är anpassad till vad som får anses vara normalsituationen. Enligt utredningens mening ter det sig i dagens situation mera naturligt att dödsboet, om det inte vill överta arrendet, befrias från det än att kräva att boet ovillkorligen skall fortsätta med arrendet. Utredningen uttalar, att det med hänsyn till jordbrukets speciella villkor knappast kan med utgångspunkt från den allmänna regeln om en rättighets bestånd hävdas att lagen, oavsett den förpliktades död, här måste stödja jordägaren. Skulle situationen vara den att jordägaren av någon särskild anledning vill vara säker på att utarrenderingen skall bestå under hela arrendetiden, anser utredningen att det ligger närmare till hands att jordägaren genom förbehåll i avtalet försäkrar sig om detta än att arrendatorn garderar sig för motsatsen. Enligt utredningens mening saknas anledning att räkna med att förslagets möjlighet att avtala bort den nya uppsägningsrätten kommer att utnyttjas i andra fall än då omständigheterna särskilt motiverar det. Utredningen föreslår därför, att reglerna om uppsägningsrätt för arrendators dödsbo inte görs tvingande.

Departementschefen. Bestämmelsen om uppsägningsrätt för arrendatorns dödsbo har i departementsförslaget tagits upp i överensstämmelse med utredningens förslag.

6 §

Denna paragraf motsvarar 8: 5 andra stycket i utredningens förslag.

Departementschefen. Paragrafen motsvarar med endast formella jämkningar 2: 5 andra stycket NJL. Bestämmelsen får anses ha den innebörden att den ålägger jordägaren eller den avträdande arrendatorn att åt tillträdande arrendator upplåta utrymmen som i fråga om storlek och beskaffenhet svarar mot hälften av det totala byggnadsbeståndet. Den som skall tillträda arrendestället kan således inte på bestämmelsen grunda någon rätt att få disponera hälften av varje särskilt hus.

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m. m.

7—14 §§

Departementschefen. Detta avsnitt innehåller bestämmelserna om rätt till förlängning av arrendeavtalet. Beträffande departementsförslagets huvudgrunder i denna del får jag hänvisa till avsnittet om besittningsskydd i den allmänna motiveringen.

Förlängningsreglerna skiljer sig i väsentliga delar från vad utredningen föreslagit. Departementsförslaget har i huvudsak utformats efter förebild av motsvarande regler i den nuvarande lagstiftningen om bostadsarrende (2: 74—80 NJL) och hyra (3: 45—52 NJL). Reglerna gäller enligt 7 § vid alla upplåtelser av jordbruksarrenden för viss tid, utom i de fall som särskilt anges i paragrafen. I 8 § återfinns huvudregeln om rätten till förlängning av arrendeavtalet och de besittningsskyddsbrytande grunderna. Därefter följer i 9 § bestämmelserna om villkoren för det fortsatta arrendet medan 10—13 §§ reglerar vissa frågor i samband med besittningsskyddsproceduren. I 14 § ges bestämmelser om rätt för arrendatorn till ersättning av jordägaren vid besittningsskyddsavbrott.

Departementsförslaget saknar motsvarighet till bestämmelserna i 2: 67 NJL och 10: 16 i utredningens förslag om straffsanktionerat förbud för jordägaren att sälja eller arrendera ut jord utan arrendenämndens tillstånd i det fall rätten till förlängning av arrendet förfallit på grund av jordägagarens självinträde. Jag har i avsnittet om besittningsskydd föreslagit att rätt till besittningsskyddsavbrott skall föreligga endast om jordägaren gör sannolikt att han själv eller viss anhörig till honom skall bruka arrendestället. Med hänsyn till den sakliga prövning som arrendenämnd eller domstol således skall underkasta jordägarens påstående om markens framtida

användning, anser jag det inte behövligt med särskild kontrollbestämmelse för att motverka oriktiga uppgifter till stöd för besittningsavbrott. Av betydelse i detta sammanhang är vidare att oriktiga uppgifter av det slag som här avses i viss utsträckning kan bestraffas enligt 9 kap. brottsbalken.

7 §

Departementschefen. Denna paragraf innebär att alla jordbruksarrenden för viss tid, dvs. såväl arrenden som omfattar bostad för arrendatorn som s. k. sidoarrenden, med vissa särskilt angivna undantag är förenade med rätt till förlängning. Däremot föreligger inte sådan rätt vid upplåtelse för arrendatorns livstid eller vid sådan upplåtelse för upplåtarens egen besittningstid som enligt 2 § kan ske i vissa fall.

Undantagen från huvudregeln avser dels att arrendet inte omfattar bostad för arrendatorn och arrendetiden uppgår till högst ett år, dels att arrendet upphör på grund av att arrenderätten är förverkad eller förhållande som avses i 8: 14 föreligger. Det förstnämnda undantaget innebär att vid arrende som inte omfattar bostad för arrendatorn den löpande arrendeperioden, dvs. den tid för vilken arrendet upplåtits eller förlängts, måste överstiga ett år för att rätt till förlängning skall föreligga. Den omständigheten att arrendeförhållandet kommer att vara längre än ett år, t. ex. genom att ettårigt sidoarrende enligt 3 § förlängs på grund av utebliven uppsägning, medför däremot inte rätt till förlängning vid arrendeperiodens slut.

I fråga om gränsdragningen mellan arrende som omfattar bostad för arrendatorn och annat arrende får jag i huvudsak hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 2 §. Som jag framhållit där är frågan huruvida ett arrende skall falla under de särskilda reglerna om gårdsarrende i första hand att bedöma efter vad parterna kommit överens om vid upplåtelsen. Parterna kan emellertid under arrendetiden träffa överenskommelse om ändring i eller tillägg till arrendeavtalet. En sådan överenskommelse kan avse förhållande som är av betydelse för frågan om förlängningsbestämmelserna är tillämpliga på arrendeförhållandet. Som exempel kan nämnas att gårdsarrende upplåtits på viss tid men parterna kommer överens om att upplåtelsen skall avse arrendatorns livstid eller att parterna vid sidoarrende som upplåtits för längre tid än ett år kommer överens om att förkorta arrendetiden till endast ett år. I dessa fall medför överenskommelsen att rätten till förlängning upphör. Om å andra sidan parterna vid sidoarrende kommer överens om att arrendatorn i fortsättningen skall ha sin bostad på arrendestället, får arrendet karaktären av gårdsarrende med rätt för arrendatorn till förlängning av avtalet. Att en överenskommelse av detta slag med hänsyn till bestämmelsen i 2 § andra stycket andra punkten kan få till följd att arrendet kommer att gälla för fem år har jag tidigare framhållit i anslutning till nämnda paragraf.

Av paragrafens andra stycke framgår att förbehåll att arrenderätten inte skall vara förenad med rätt till förlängning gäller mot arrendatorn om förbehållet godkänts av arrendenämnden. Härför fordras dock att avtalet innehåller förbehåll att godkännande får sökas (8: 2).

När det gäller de kommunala arrendeupplåtelserna har, som framgår av den allmänna motiveringen, utredningen föreslagit särskilda dispensmöjligheter för de borgerliga primärkommunerna i vissa fall (10:15). Med den utformning besittningsskyddsreglerna fått i departementsförslaget har jag inte ansett en sådan ordning nödvändig. En särskild fråga i detta sammanhang gäller möjligheten att få dispens beträffande tillämnade avtal. En sådan möjlighet föreligger enligt kommunala arrendelagen (4 §) och föreslås av utredningen för kommunernas vidkommande. Dessa bestämmelser skulle medge kommun att begära dispens för all jord som kommunen äger eller kan komma att bli ägare till inom ett sammanhängande område runt den befintliga tätbebyggelsen. För egen del anser jag inte att skäl föreligger för en särbehandling av kommunerna i detta avseende. I den mån marken är detaljplanerad har kommunerna liksom andra jordägare enligt departementsförslaget en ovillkorlig rätt att återta marken vid arrendetidens utgång. Denna ordning i förening med särbestämmelserna om ettårig minimitid för kommunerna utgör enligt min mening tillräckligt skydd för kommunernas intresse att kunna disponera marken för bebyggelse. Även för kommunerna skall sålunda enligt departementsförslaget dispens avse ett individualiserat arrendeavtal.

Något hinder för parterna att med bindande verkan komma överens om att rätt till förlängning skall föreligga i fall då sådan rätt inte följer av lagen, t. ex. vid ettårigt sidoarrende, föreligger naturligtvis inte.

8 §

Departementschefen. Arrendatorns besittningsskydd anges i första stycket som en rätt till förlängning av arrendeavtalet. Angående innebörden härav får jag hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 7: 7 och 8. Vid förlängning fortsätter sålunda det ursprungliga avtalet såväl obligationsrättsligt som sakrättsligt att gälla med den ändring av arrendevillkoren som parterna kommer överens om eller arrendenämnden eller rätten fastställer.

Arrendatorns rätt till förlängning påverkas inte i vidare mån än arrendeavtalet i övrigt av att arrendestället byter ägare under arrendeperioden. Överlåtelse av arrendestället efter det att arrendatorn tillträtt arrendet inverkar således inte på förlängningsrätten (7: 13). Däremot kan ett ägarbyte få betydelse för frågan om besittningsskyddsavbrott genom att den nye ägaren vid utgången av arrendeperioden kan åberopa besittningsskyddsbrytande grund som inte varit aktuell för den tidigare innehavaren.

Rätt till förlängning föreligger enligt paragrafen, om jordägaren sagt upp avtalet eller om arrendatorn sagt upp avtalet enligt 3 § och i uppsägningen

begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har arrendatorn verkställt uppsägning utan sådan begäran, föreligger ingen rätt till förlängning utan avtalet upphör vid arrendetidens slut. Vid jordägarens uppsägning blir förlängningsreglerna tillämpliga såväl om arrendeavtalet sagts upp med iakttagande av gällande uppsägningstid som om jordägaren med stöd av särskild lagbestämmelse sagt upp avtalet till upphörande i förtid (jfr 30 och 32 §§, 7: 5 fjärde stycket, 7: 29 JB samt 133 § UL). Däremot föreligger inte rätt till förlängning då arrendeavtalet förfaller (t. ex. 7: 21 och 24). Att rätt till förlängning inte kan föreligga vid uppsägning enligt 8: 7 följer av att livstidsarrende inte är utrustat med förlängningsrätt. Verkställs uppsägningen av arrendatorn, blir förlängningsreglerna tillämpliga endast när uppsägningen sker vid arrendetidens utgång enligt bestämmelserna i 3 §.

De besittningsskyddsbrytande grunderna har behandlats i den allmänna motiveringen. Jag vill härutöver framhålla följande beträffande första stycket 4. Förlängningsreglerna gäller oberoende av vem som äger jorden. Rätt till förlängning föreligger således i princip även om lantbruksnämnd är ägare. Någon ovillkorlig rätt för nämnden att vid arrendetidens utgång få till stånd besittningsskyddsavbrott för strukturrationalisering föreligger inte. Med hänsyn till vikten av att rationaliseringen inom jordbruket inte hindras eller fördröjs torde det emellertid vid lantbruksnämnds begäran om besittningsavbrott endast i sällsynta undantagsfall föreligga sådana särskilda skäl att det är obilligt mot arrendatorn att arrendeförhållandet upphör. Begär annan än lantbruksnämnd att förlängning skall vägras enligt denna punkt, bör arrendenämnden inhämta yttrande från lantbruksnämnden.

En förlängningstvist avser i princip hela arrendestället. Emellertid kan det inträffa att ett hinder mot förlängning av arrendeavtalet hänför sig endast till en del av den upplåtna egendomen. Så kan exempelvis vara fallet, om del av arrendestället skall användas i enlighet med fastställd detaljplan. I sådant fall bör arrendatorn ha rätt att få avtalet förlängt beträffande återstoden av arrendestället, om jordägarens intresse blir tillgodosett genom att arrendatorn avträder endast en del av den arrenderade jorden och sådan uppdelning lämpligen kan ske. Regeln överensstämmer med vad som för motsvarande fall gäller vid hyra (3: 46 andra stycket NJL).

9 §

Departementschefen. I paragrafen ges bestämmelser om villkoren för det fortsatta arrendet. Reglerna har utformats i anslutning till vad som i motsvarande fall gäller för bostadsarrende (2: 76 NJL) och för hyra (3: 48 NJL). Innehållet i paragrafen har kommenterats i den allmänna motiveringen.

I första stycket regleras villkoren för fortsatt arrende i det fall parterna inte kan enas om dessa. Kommer parterna överens, är däremot enligt andra stycket villkoren giltiga även om de för arrendatorn är mindre gynnsamma än om lagens regler följts. Detta innebär att parterna vid förlängning fritt

kan komma överens om villkor som eljest fordrar godkännande av arrendenämnden för att bli giltiga (jfr prop. 1968: 19 s. 115, 150 och 163). Parterna kan således vid gårdsarrende bestämma kortare arrendetid än fem år eller att arrendet i fortsättningen inte skall vara förenat med rätt till förlängning eller rätt till ersättning enligt 14 §. Träffas sådan överenskommelse utan samband med förlängning av avtalet på grund av besittningskyddsbestämmelserna gäller däremot liksom vid upplåtelse de vanliga dispensreglerna. Någon möjlighet för parterna att vid förlängning av arrendeavtal träffa överenskommelse om villkor som strider mot en tvingande lagregel, som på grund av sin natur är tvingande mot båda parterna, föreligger naturligtvis inte.

I fråga om verkan av ändring i eller tillägg till arrendeavtalet gentemot ny ägare av fastigheten får jag hänvisa till vad jag anfört i anslutning till 7: 8.

10 §

Departementschefen. Denna paragraf innehåller bestämmelser om besittningsskyddsprocedurens inledande. Reglerna, som har utformats med motsvarande bestämmelser för bostadsarrende (2: 77 NJL) och hyra (3: 49 NJL) som förebild, har behandlats i den allmänna motiveringen.

Enligt 8 § första stycket kan rätt till förlängning föreligga även när arrendatorn sagt upp avtalet. Sedan uppsägning skett förutsätts att parterna i regel tar upp enskilda förhandlingar beträffande de frågor som är tvistiga. Kan uppgörelse inte träffas, vidtar själva besittningsskyddsproceduren. Denna är densamma oavsett vem som verkställt uppsägningen. Förfarandet inleds med att jordägaren meddelar arrendatorn att denne skall hänskjuta tvistefrågan till arrendenämnden, om han inte finner sig i att flytta. Meddelandet kan ges i samband med uppsägningen eller senare. Arrendatorn behöver emellertid inte avvakta något meddelande från jordägaren utan kan vända sig till arrendenämnden så snart uppsägning skett. Oberoende av vem som verkställt uppsägningen åligger det arrendatorn att hänskjuta tvisten till nämnden. Vill jordägaren påskynda avgörandet kan han tillställa arrendatorn avflyttningsmeddelande. Är frågan om förlängning av avtalet inte avgjord när arrendetiden går ut, har arrendatorn enligt 11 § rätt att sitta kvar på arrendestället till dess frågan blivit slutligt avgjord.

Uppsägning av arrendeavtal kan enligt 8: 8 ske med rättslig verkan även om arrendatorn eller jordägaren eller någon dem närstående inte anträffas. Med hänsyn till de betydelsefulla rättsverkningar för arrendatorn som är förenade med avflyttningsmeddelande, bör garantier uppställas för att arrendatorn får del av meddelandet. Detta bör därför inte få läggas i arrendatorns brevlåda. Om hushållsmedlem eller kontorsanställd inte påträffas, kan jordägaren således inte få fristen för hänskjutande av tvistefråga att löpa.

Som lämplig frist för hänskjutande av tvist till arrendenämnd föreslås två månader. Denna tid överensstämmer med vad som nu gäller vid bostadsarrende.

Vid bostadsarrende gäller enligt 2: 77 NJL att avflyttningsmeddelande skall lämnas senast två månader före arrendetidens utgång och att underlåtenhet att iaktta denna tidsfrist medför förlängning av arrendeavtalet på fem år. Enligt min mening passar en sådan regel mindre väl ihop med vad jag föreslagit om rätt för arrendatorn att säga upp arrendeavtalet med begäran om förlängning av avtalet på ändrade villkor. Vid sådan uppsägning skulle regeln kunna medföra risk för rättsförlust för arrendatorn genom att avtalet förlängs på oförändrade villkor om jordägaren underlåter att lämna avflyttningsmeddelande. Vidare skulle svårigheter kunna uppstå i de fall parterna kommit överens om en relativt kort uppsägningstid för arrendatorn. Med hänsyn till de nackdelar som således är förenade med att låta bestämmelsen om avflyttningsmeddelande inom viss tid gälla för jordbruksarrenden innehåller departementsförslaget inte någon sådan regel. Inte heller har jag funnit det behövligt att tvinga fram avgöranden i förlängningstvister genom någon annan lagregel, mera anpassad till övriga regler om jordbruksarrende.

En regel om skyldighet för arrendator som önskar förlängning att hänskjuta tvisten till arrendenämnden tas upp i andra stycket. Underlåtenhet att iaktta skyldigheten medför att rätten till förlängning förfaller. Detta gäller oberoende av vem som verkställt uppsägningen. Har arrendetiden gått ut när rätten till förlängning förfaller, är arrendatorn skyldig att flytta omedelbart. Någon rätt för arrendatorn att hos arrendenämnden begära uppskov med frånträdet enligt 13 § föreligger inte.

Regler om rätt att klandra arrendenämndens avgörande i besittningsskyddstvister och om behörig domstol i sådana mål finns i 8: 32 och 33.

11 §

Departementschefen. Denna paragraf, som i sak överensstämmer med motsvarande bestämmelser för bostadsarrende (2: 78 NJL) och för hyra (3: 50 NJL) innebär att arrendatorn vid besittningsskyddstvist har rätt att efter arrendetidens utgång interimistiskt sitta kvar på arrendestället till dess förlängningsfrågan är slutligt avgjord. En sådan regel torde behövas för att besittningsskyddet inte skall försvagas i betänklig grad. Rätten att sitta kvar gäller till dess parterna träffat överenskommelse eller dom eller beslut i förlängningsfrågan vunnit laga kraft. Arrendeförhållandet regleras därefter av avtalet eller det rättsliga avgörandet. Enligt vad jag kommer att föreslå i 13 § kan arrendatorn i domen eller beslutet medges skäligt anstånd med frånträdet av arrendestället.

Under den tid arrendatorn sitter kvar på arrendestället utöver arrendetiden bör de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avvaktan på att villkoren för den nya perioden blivit bestämda. Förlängs arrendeavtalet, skall de nya villkoren tillämpas även för den tid arrendatorn med stöd av denna paragraf suttit kvar på fastigheten.

12 §

Departementschefen. Paragrafen överensstämmer i sak med gällande bestämmelser för bostadsarrende (2: 79 NJL) och hyra (3: 51 NJL).

I första stycket slås fast att i förlängningstvist villkoren för det fortsatta arrendet alltid skall fastställas. Detta gäller också när tvist inte råder om villkoren, varvid arrendenämnden eller rätten dock i princip är bunden av parternas överenskommelser.

Av andra stycket framgår att dom eller beslut varigenom arrendatorns talan om förlängning eller ändring av arrendevillkoren bifalles anses som avtal om fortsatt arrende. Vid tillämpning av arrendereglerna skall skriftligt arrendeavtal anses föreligga med det innehåll som framgår av domen eller beslutet. Arrendatorn kan således fordra förlängning när den nya arrendetiden går ut. Vidare kan arrendevillkoren jämkas, om tillämpningen av villkoren skulle strida mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest vara otillbörliga (8: 27).

13 §

Departementschefen. Denna paragraf överensstämmer i sak med gällande bestämmelser för bostadsarrende (2: 80 NJL) och, med visst undantag, för hyra (3: 52 NJL).

Enligt första stycket kan arrendatorn vid vägrad förlängning i domen eller beslutet medges skäligt uppskov med avflyttningen. En sådan regel får anses behövlig för att arrendatorn inte skall behöva lämna arrendestället med alltför kort varsel. Även för jordägaren framstår bestämmelsen som befogad, eftersom han i annat fall skulle kunna förorsakas förlust genom att inte omedelbart finna ny arrendator. Fråga om uppskov kan inte upptas för sig utan endast i samband med att förlängning vägras.

Vägras förlängning men sitter arrendatorn kvar efter arrendetidens utgång skall enligt andra stycket villkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 9 §.

14 §

Denna paragraf motsvarar 10: 12 i utredningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna i denna paragraf om skyldighet för jordägaren att utge ersättning till arrendatorn när förlängning av arrendeavtal som omfattar bostad för arrendatorn inte kommer till stånd, saknar motsvarighet i gällande rätt. Beträffande huvudgrunderna för förslaget får jag hänvisa till vad jag anfört i den allmänna motiveringen.

Paragrafen är tillämplig endast i det fall att förlängning inte kommer till stånd. Om arrendatorn enligt 8 § andra stycket avträder en del av arrendestället men avtalet förlängs såvitt avser arrendestället i övrigt, föreligger således inte någon ersättningsskyldighet. Vidare gäller, att bestämmelserna

är tillämpliga endast då enligt 8 § rätt till förlängning föreligger, dvs. då jordägaren sagt upp avtalet eller då arrendatorn verkställt uppsägning enligt 3 § och i uppsägningen begärt förlängning av avtalet på ändrade villkor. Har arrendatorn däremot sagt upp avtalet utan sådan begäran eller med stöd av annan bestämmelse än 3 § inträder inte någon skyldighet för jordägaren att utge vederlag enligt denna paragraf.

Som jag anfört i den allmänna motiveringen skall enligt departementsförslaget ersättningstvister prövas av arrendenämnd (8: 31). Regler om hur sådana tvister skall anhängiggöras vid nämnden kommer att tas upp i det förslag till lag om arrendenämnder och hyresnämnder som jag kommer att anmäla i samband med förslag till följdlagstiftningen i övrigt. Frågan om skyldighet att utge ersättning torde i regel komma att prövas i samband med tvist om förlängning av arrendeavtalet. Det är emellertid inget som hindrar att ersättningsfrågan bedöms för sig, t. ex. om parterna är överens i förlängningsfrågan men enighet inte kan uppnås om rätten till avgångsvederlag eller om ersättningens storlek.

Ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 hän-

syn till arrendatorns förlust jämkas. Detta är en nyhet i förhållande till utredningens förslag. En sådan jämkningsmöjlighet 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.

I andra stycket har tagits upp en bestämmelse om att ersättning inte skall utgå, om det med hänsyn till omständigheterna framstår som obilligt mot jordägaren att han åläggs ersättningsskyldighet. Bestämmelsen, som är ny i förhållande till utredningens förslag, har kommenterats i den allmänna motiveringen.

15—28 §§

Departementschefen. I dessa paragrafer har i departementsförslaget samlats bestämmelserna om arrendeställets skick, avräkning och syn. Bestämmelserna har omdisponerats i förhållande till utredningens förslag. Under rubriken Arrendeställets skick har sålunda tagits upp reglerna om arrendeställets skick vid tillträde (15 §), arrendatorns rätt till ersättning för tillträdesbrist (16 §), arrendatorns underhållsskyldighet (17 §), jordägarens byggnadsskyldighet (18—20 §§), arrendatorns rätt till ersättning för fristående förbättringar (21 §) samt jordägarens rätt till höjning av arrendeavgiften med anledning av nybyggnad eller fristående förbättring (22 §). Därefter följer under rubriken Avräkning och syn bestämmelserna om när avräkning skall ske och att avräkningen i princip skall grundas på syn (23 §). Under samma rubrik har vidare tagits upp regler om synemän, omröstning vid syn och tiden för syns påbörjande och avslutande (24 §), kallelse till syn och jäv mot syneman (25 §), förfarandet vid syn (26 §), synekostnaderna (27 §) samt regler om syneklander (28 §).

Arrendeställets skick

15 §

Denna paragraf motsvarar 8: 14 i utredningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf i departementsförslaget innehåller inte några sakliga avvikelser från utredningens förslag.

I första stycket i departementsförslaget har tagits upp den i den allmänna motiveringen berörda regeln att bostad på arrendestället skall vara i det skick som föreskrivs i hälsovårdsstadgan. Utredningen anför att bestäm-

melsen avser endast sådana bostäder som behövs för arrendeställets egenskap av jordbruksegendom. Bostäder som exempelvis huvudsakligen används för uthyrning till sommargäster faller således utanför bestämmelsen. Jag ansluter mig till denna tolkning.

Om bostad vid tillträdet inte är i föreskrivet skick skall enligt andra stycket vid tillträdessyn föreskrivas de åtgärder som skall vidtas för att undanröja bristen. Synemännen skall även ange kostnaden för att försätta arrendestället i föreskrivet skick samt utsätta viss tid inom vilken åtgärderna skall ha vidtagits. Om jordägaren underlåter att inom den utsatta tiden avhjälpa bristen, får arrendatorn enligt tredje stycket utföra arbetet. Sedan arbetet fullbordats är arrendatorn berättigad till ersättning med det belopp som fastställts vid synen. Om bristen inte är av ringa betydelse, har arrendatorn också rätt att i stället säga upp avtalet. Vidare är han berättigad till nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada för tid som arrendestället varit i bristfälligt skick.

Den föreslagna ordningen, som överensstämmer med vad som nu gäller för sociala arrenden, innebär att synemännen i dessa frågor har befogenhet att inte bara uppskatta en föreliggande brist utan också utfärda föreläggande om att bristen skall avhjälpas. Förfarandet torde vara en praktisk form för att säkerställa kravet på minimistandard för arrendeställets bostäder.

Bestämmelsen att arrendatorn, om han avhjälper föreliggande brist, är berättigad till ersättning med det belopp som fastställts vid synen, hindrar inte att tvist om ersättningen kan föras vid domstol, t. ex. om jordägaren invänder att arrendatorn inte fullgjort arbetet i enlighet med vad som bestämts vid synen. För att få exekutionstitel på ersättningsbeloppet måste domstols dom utverkas.

Bestämmelserna i denna paragraf är tvingande mot jordägaren enligt 8: 2 men överenskommelse som strider mot bestämmelserna blir enligt fjärde stycket gällande om arrendenämnden medgett dispens.

Utredningen har anfört att, om en upplåten bostad vid tillträdet inte uppfyller det föreskrivna skicket, en jordägare inte bör kunna undandra sig skyldigheten att medverka till syn. Någon uttrycklig regel härom har inte ansetts behövlig (jfr NJA 1948 s. 138).

Enligt departementsförslaget är ett förbehåll i arrendeavtal där arrendatorn förklarar att ett bostadshus är utan brist enligt 8: 2 inte gällande. Mellan ett sådant förbehåll och ett förbehåll av innehåll att arrendestället skall mottagas utan syn är det — som utredningen framhållit — ofta inte någon saklig skillnad och även ett sådant förbehåll kan sålunda vara ogiltigt redan enligt 8: 2.

Som underlag för arrendeparternas ekonomiska uppgörelse skall enligt 23 § andra stycket hållas syn men parterna har i princip frihet att avtala att arrendeställets skick skall bestämmas på annat sätt. När det gäller arrendeställets bostadshus bör dock — som utredningen framhållit — bevisning om

skicket inte få föras på annat sätt än genom syn. Att så är fallet följer av att bestämmelserna i denna paragraf är tvingande.

Beträffande förfarandet vid dispens och verkan av vägrad dispens får jag hänvisa till vad som anförts i anslutning till 8: 2.

16 §

Denna paragraf motsvarar 8: 10 första stycket tredje punkten och fjärde stycket tredje punkten i utredningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelsen i första punkten att arrendatorn är berättigad till ersättning om han avhjälpt annan tillträdesbrist än som avses i 15 §, överensstämmer i sak med gällande rätt och utredningens förslag. Frågan har behandlats i den allmänna motiveringen. Bestämmelsen är f. n. vid sociala arrenden tvingande med möjlighet till dispens. Utredningen förordar att regeln görs tvingande vid alla slag av jordbruksarrenden men tillägger att en sådan ordning saknar motivering i de fall där den aktuella fastighetsdelen inte omfattas av arrendatorns underhållsansvar och han således inte är skyldig att återställa den i något bestämt skick. Jag delar utredningens uppfattning i denna fråga. Andra punkten har utformats i enlighet härmed.

17 §

Paragrafen motsvarar 8: 10 första stycket första och andra punkterna i utredningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna om arrendatorns underhållsskyldighet i denna paragraf överensstämmer i sak med utredningens förslag. Frågan om arrendatorns underhållsskyldighet har utförligt behandlats i den allmänna motiveringen.

Nuvarande utformning av bestämmelsen om underhållsskyldighet innebär att arrendatorn skall så hävda, vårda och underhålla arrendestället »att icke något under arrendetiden försämras». Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, blir han ersättningsskyldig. Bestämmelserna är enligt utredningens mening inte fullt tydliga. Utredningen ansluter sig till den tolkningen att brist blir försämring i lagens mening först när förslitningen gått så långt att vid ett normalt och praktiskt betraktelsesätt en reparation är påkallad (jfr NJA 1955 s. 4). I syfte att tydligare utmärka att reparationsbehovet och inte försämringen eller förslitningen skall vara avgörande har utredningen i första punkten endast tagit upp att arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Utredningen anför vidare beträffande den s. k. slitningsprincipen — en princip som innebär att arrendatorn åläggs utge ersättning med anledning av försämring genom nyttjandet under avtalstiden i förhållande till egendomens livslängd — att denna i praxis tillämpas, om uttrycklig överenskommelse därom föreligger eller den för ar-

rendet gällande tillträdessynen tydligt utvisar att slitningsprincipen då tillämpats. Efter de föreslagna ändringarna beträffande byggnads- och underhållsskyldigheten finns det anledning räkna med att behovet att tillämpa slitningsprincipen skall minska.

Under remissbehandlingen har en arrendatorsförening förordat en tvingande bestämmelse att slitningsprincipen inte får användas.

För egen del är jag liksom utredningen av den uppfattningen att arrendeavgiften bör vara så avpassad att den innefattar även beräknad avskrivning på arrendeställets byggnader och andra anläggningar. Med detta betraktelsesätt bör reparationsbehovet alltid vara avgörande vid bedömningen av arrendeställets skick. Är en byggnad eller anläggning i det skicket att fortsatt reparation inte vidare är ekonomiskt försvarlig, inträder jordägarens byggnadsskyldighet och bestämmelserna härom är tvingande. I departementsförslaget är därför förevarande paragraf tvingande mot jordägaren. Detta följer av 8: 2. Förbehåll om att slitningsprincipen skall gälla är sålunda utan verkan mot arrendatorn i framtiden. Med denna ordning kan vissa problem uppstå under en övergångstid. Dessa och andra övergångsproblem i samband med ändringarna i reglerna om underhållsskyldigheten kommer att närmare behandlas i anslutning till övergångsbestämmelserna.

18 §

Denna paragraf motsvarar 8: 15 i utredningens förslag.

Departementschefen. Denna paragraf har i departementsförslaget erhållit en annan disposition än i utredningens förslag. Beträffande de sakliga avvikelserna får jag hänvisa till den allmänna motiveringen.

I första stycket i departementsförslaget har tagits upp bestämmelserna om byggnadsskyldighetens omfattning och förutsättningarna för att byggnadsskyldighet skall åvila jordägaren. Byggnadsskyldigheten anges omfatta byggnad, täckdikning eller sådan anläggning, vars fullständiga iståndsättande vanligen inte omfattas av fastighetsunderhållet. Skyldigheten att företa ny- eller ombyggnad föreligger när byggnaden eller anläggningen förstörts eller skadats så att den för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med ny. Byggnadsbehovet kan ha uppstått därför att byggnaden eller anläggningen är uttjänt på grund av ålder men också till följd av andra yttre omständigheter, t. ex. eldsvåda eller skadeinsekter. Beträffande frågorna om byggnadsskyldighetens omfattning och gränsdragningen mellan byggnadsskyldigheten och arrendatorns underhållsskyldighet får jag hänvisa till den allmänna motiveringen. En förutsättning för att byggnadsskyldighet skall åvila jordägaren är att byggnadsbehovet inträtt utan arrendatorns vållande.

I första stycket andra punkten återfinns regeln om byggnadsskyldighetens begränsning till företagsekonomiskt försvarliga åtgärder, varvid be-

dömningen av byggnadsbehovet enligt departementsförslaget skall avse planläggningen av jordbruket på arrendestället. Även denna förutsättning för byggnadsskyldigheten har berörts i den allmänna motiveringen.

På motsvarande sätt som när tillträdesbrist föreligger beträffande arrendeställets bostäder bör byggnadsskyldigheten kunna fullgöras av arrendatorn i jordägarens ställe med rätt för arrendatorn att erhålla ersättning när arbetet fullbordats. Om inte bristen är ringa, skall arrendatorn även ha rätt att i stället säga upp arrendeavtalet. För tid som arrendestället är i bristfälligt skick har han rätt till nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada. Reglerna härom återfinns i andra stycket. Arrendatorn har enligt tredje stycket rätt till ersättning för utfört arbete endast om medgivande till en viss ny- eller ombyggnad lämnats av arrendenämnden.

Uppstår tvist angående ifrågasatt byggnadsskyldighet får vardera parten enligt tredje stycket påkalla arrendenämndens prövning av frågan. Vill arrendatorn själv utföra arbetet måste arrendenämndens medgivande alltid inhämtas för att rätt till ersättning av jordägaren skall föreligga. I sådana fall skall arrendenämnden i samband med att medgivande lämnas ange omfattningen av de åtgärder som skall vidtas och fastställa en kostnadsram för arbetet. Ersättningen skall utgå med sålunda fastställt belopp. Om åtgärderna är av större omfattning, synes arrendenämndens bedömning lämpligen böra ansluta till anbud på arbetets utförande som arrendatorn infordrat. Om arbetena kan beräknas ta längre tid i anspråk, skall möjligheten av kostnadsökningar under byggnadstiden beaktas vid fastställande av kostnadsramen.

Förfarandet vid arrendenämnds handläggning av ifrågavarande ärenden kommer att behandlas närmare i den förut nämnda lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Däri avses bl. a. ingå en föreskrift om skyldighet för arrendenämnd att i dessa ärenden infordra lantbruksnämndens yttrande.

Av 8: 32 andra stycket framgår att arrendenämndens beslut i dessa frågor ej får klandras. På motsvarande sätt som när arrendator botar tillträdesbrist i fråga om bostäder på arrendestället kan emellertid tvist om ersättning till arrendatorn enligt här angivna bestämmelser uppkomma efter arrendenämndens prövning, t. ex. om jordägaren gör gällande att arbetet inte utförts enligt arrendenämndens föreskrifter. Sådan tvist skall handläggas vid domstol. Även i sådana fall när arrendatorn vill utverka en exekutionstitel blir domstolsprövning nödvändig.

Bestämmelserna i denna paragraf är inte tillämpliga, om arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick. Regeln härom återfinns i fjärde stycket.

19 §

Paragrafen motsvarar 8: 16 första stycket i utredningens förslag.

Utredningen. Utredningens förslag talar endast om skada genom brand medan den gällande bestämmelsen i 2: 15 andra punkten NJL också behandlar annan ringare skada som har inträffat genom olyckshändelse. Att arrendatorn genast får ersättning för sådana mindre eldskador som han botat är i sin ordning med tanke på att lagen tydligen utgår från att jordägaren har sina hus brandförsäkrade. Inträffar någon annan med vådeld jämställd olyckshändelse, finns det däremot inte någon anledning att särskilt föreskriva att arrendatorn skall åläggas att omedelbart bota bristen. Av arrendelagstiftningens allmänna ansvarsregler följer att arrendatorn ändå har det principiella ansvaret för byggnadsunderhållet. Däremot får han själv bestämma om och när han skall avhjälpa en brist. Hur en brist uppkommit är däremot, utom i särskilt angivna undantag, utan betydelse.

Departementschefen. I departementsförslaget överensstämmer bestämmelsen i sak med vad utredningen föreslår.

20 §

Paragrafen motsvarar 8: 16 andra stycket i utredningens förslag.

Utredningen. Bestämmelsen i utredningens förslag motsvarar med undantag för sista punkten med endast språkliga ändringar 2: 16 NJL. Om arrendatorn på egen bekostnad ersätter en gammal bro, brunn, silo, avloppsledning eller annan sådan anläggning med en ny och lämplig motsvarande anläggning kan den tolkningen av gällande lag inte uteslutas, att han vid avräkningen inte får tillgodoräkna sig tillträdets bristbelopp och därutöver att den gamla anläggningens försvinnande betraktas som en brist som ej uppvägs av den nyas tillkomst. Den rätt som f. n. finns för arrendatorn att i fråga om byggnad räkna sig tillgodo husrötebelopp på det gamla huset med avdrag för eventuella brister på det nya bör enligt utredningen gälla också för andra anläggningar som ingår i arrendet. I detta syfte har sista punkten tillagts. Bestämmelsen syftar på anläggningar som ersätter äldre. För vissa fristående förbättringar regleras motsvarande frågor genom 8: 17 och 18 (jfr 21 § i departementsförslaget).

Remissyttrandena. *Länsstyrelsen i Malmöhus län* anför att arrendatorn även här borde ha rätt att i förväg inhämta lantbruksnämndens yttrande om lämpligheten för att därigenom på ett tidigare stadium bättre kunna bedöma huruvida han har möjlighet att tillgodoräkna sig byggnaden vid syn.

Departementschefen. Det är här fråga om åtgärder av begränsad omfattning. En förprövning av sådana åtgärder skulle enligt min mening medföra en onödig omgång. Den av utredningen föreslagna regeln har därför tagits

upp i departementsförslaget utan saklig ändring. Vissa redaktionella jämkningar har dock vidtagits.

21 §

Denna paragraf motsvarar 8: 17 i utredningens förslag.

Departementschefen. Bestämmelserna om fristående förbättringar, som i departementsförslaget innehåller vissa avvikelser från utredningens förslag, har behandlats i den allmänna motiveringen.

I första stycket ges de särskilda reglerna för täckdikning. Om behov av täckdikning föreligger med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället och arrendatorn utför anläggningen efter medgivande av arrendenämnden, är han berättigad till ersättning av jordägaren med belopp, som fastställts av arrendenämnden. Ifrågavarande regler har sin motsvarighet i 18 § för sådana fall när arrendatorn i jordägarens ställe utför ny- eller ombyggnad. Jag kan därför beträffande bestämmelsernas närmare innebörd hänvisa till vad jag anfört under 18 §.

Bestämmelserna om rätt till ersättning för övriga fristående förbättringar behandlas i andra stycket, som i sak överensstämmer med utredningens förslag i denna del. Som framgår av den allmänna motiveringen är arrendatorn berättigad till ersättning för förbättringar av själva jorden och de anläggningar som direkt sammanhänger med dess brukande men däremot inte för sådana förbättringar som består i att arrendatorn uppfört byggnader. Skälen härtill är att byggnadsbehovet varierar inte bara mellan olika gårdar utan också mellan olika brukare på samma gård samt att ersättningsrätt för byggnader skulle kunna stimulera till ett byggande som låser indelningen i brukningsenheter på ett ej ändamålsenligt sätt. Enligt gällande rätt hänförs silo för konservering av foder till ersättningsgilla fristående förbättringar. Departementsförslaget innebär — liksom utredningens förslag — att ersättningsrätt föreligger för siloanläggningar endast i den mån de inte är att anse som byggnader. De skäl som föranleder att byggnader undantagits från ersättningsrätten kan enligt min mening anföras även mot rätt till ersättning för silo.

Bestämmelserna om ersättning för fristående förbättringar är i departementsförslaget — liksom i utredningens förslag — dispositiva.

22 §

Denna paragraf har inte någon motsvarighet i utredningens förslag.

Departementschefen. Enligt denna paragraf i departementsförslaget är jordägaren berättigad att höja arrendeavgiften under arrendetiden, om han utfört ny- eller ombyggnad eller utgivit ersättning till arrendatorn för sådant

arbete eller för fristående förbättringar. Skälen till den föreslagna ordningen har angetts i den allmänna motiveringen. 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.

Avräkning och syn

23 §

Paragrafen motsvarar 8: 10 andra stycket, tredje stycket första punkten och fjärde stycket första punkten i utredningens förslag.

Departementschefen. Som jag anfört i den allmänna motiveringen innebär departementsförslaget att avräkning skall ske förutom vid avträdet när arrendeavtalet förlängs och mer än nio år förflutit från tillträdet eller, om avräkning har skett förut, föregående avräkning. Förbehåll att avräkning skall ske vid tidigare tidpunkt bör dock gälla. Med det fallet att avtalet förlängs är givetvis i detta hänseende att jämställa att arrendeförhållandet fortsätter på grund av nytt avtal.

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.

De ersättningsfrågor som enligt departementsförslaget skall regleras vid avräkningen är arrendatorns rätt till ersättning för avhjälpt tillträdesbrist (16 §), nya byggnader eller anläggningar som arrendatorn uppfört (20 §), andra fristående förbättringar än täckdikning (21 §) och arrenderättens värde vid konkurs (30 §) samt jordägarens rätt till ersättning av arrendatorn för försummat underhåll (17 §).

I andra stycket har tagits upp bestämmelsen att avräkning skall grundas på syn. Liksom i gällande rätt och i utredningens förslag är denna regel i departementsförslaget dispositiv. Parterna kan sålunda träffa avtal om att bevisning om arrendeställets skick skall ske på annat sätt än genom syn. Avtalsfriheten gäller dock endast i fråga om avräkningssyn. I sådana fall som avses i 15 § kan parterna sålunda inte avtala om att bevisning skall ske på annat sätt än genom syn.

Den av utredningen föreslagna regeln att, om syn skall hållas, parterna inte får överenskomma att synen skall förrättas eller klandras på annan tid

eller annat sätt än som anges i lagen (8: 10 fjärde stycket andra punkten) har inte tagits upp i departementsförslaget. Att bestämmelserna om syneförfarandet är av tvingande natur mot båda parter torde framgå utan uttrycklig bestämmelse.

24 §

Paragrafen motsvarar 8: 11 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Behörig att vara syneman är nämndeman, ägodelningsnämndeman eller god man vid skiftesförrättning eller den som förut innehaft sådan befattning och är valbar till den.

Om förfarandet när synemän skall utses och när dessa har olika meningar vid omröstning finns det särskilda bestämmelser (2: 11 första och andra styckena NJL).

Syn får inte hållas tidigare än sex månader före och senare än tre månader efter tillträdes- resp. avträdesdagen (2: 11 tredje stycket NJL).

Utredningen. Som tidigare berörts i den allmänna motiveringen föreslår utredningen en ordning med offentlig auktorisation av personer som är lämpade för syneuppdrag. Enligt förslaget skall uppgiften att förordna synemän anförtros länsstyrelsen.

Utredningen framhåller, att en synemans kompetensområde enligt förslaget inte är begränsat till det län, vars länsstyrelse förordnat honom.

Utredningen anser det vara lämpligt att behålla gällande ordning att syneman skall ha avlagt domared. Synemännen får därigenom en erinran om skyldigheten att i syneverksamheten alltid handla med oväld och omsorg.

I anslutning till reglerna om omröstning bland synemännen uttalar utredningen att rätt till utslagsröst inte föreligger i det fallet att synemännen endast är två. Detta anser utredningen vara så självklart att det inte behöver särskilt utsägas i lagtexten.

I fråga om tiden för synens hållande har utredningen övervägt att så till vida föreslå en förlängning så att synen skulle få avslutas senast fyra månader efter den dag till vilken synen hänför sig men stannat för att föreslå ett bibehållande av den nuvarande tremånadersfristen med rätt dock för arrendenämnd att medge att synen får avslutas senare. En av synemännens viktigaste uppgifter är att undersöka jordens hävd och då bl. a. fastställa förekomst av ogräs. För många ogrässlag gäller emellertid att förekomst och omfattning inte kan fastställas vare sig den 14 juni (tremånadersfristen) eller den 14 juli (fyramånadersfristen). En förlängning av synesäsongen till den 14 juli skulle med tanke på detta vara otillräcklig. Det sagda talar för att man skulle återgå till den före år 1944 gällande sexmånadersfristen. Å andra sidan talar mot detta att det för synens pålitlighet är av betydelse att den inte förläggs till en tidpunkt som är alltför avlägsen från den till vilken bedömningen skall hänföra sig.

Utredningen anser, att det bör tillkomma vardera parten att hos arrendenämnden begära förlängning av synefristen men finner det inte vara påkallat att öppna möjlighet för synemännen själva att utverka förlängd tid för avslutande av syn.

Remissyttrandena. *Svea hovrätt* framhåller, att det inte framgår av lagtexten att det inte föreligger något hinder mot att till syneman utse person som fått förordnande av länsstyrelse i annat län än där arrendestället är beläget.

Länsstyrelsen i Södermanlands län och *arrendenämnden i samma län* anser, att det är mindre lämpligt att rätten anförtros uppgiften att vid oenighet mellan parterna utse synemän, eftersom det blir samma rätt som har att pröva klandertalan mot förrättningen. Länsstyrelsen och arrendenämnden föreslår i stället, att länsstyrelserna skall utse synemän, om parterna inte kan enas om valet. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* framhåller, att det bör i lagtexten kraftigare än som skett i utredningens förslag understrykas, att part inte är skyldig att godta av motparten utsedd syneman. *Sveriges Lantbruksförbund* och ytterligare två remissinstanser föreslår att en föreskrift, innebärande att rätten skall bestämma också antalet synemän vid oenighet mellan parterna, intas i lagtexten.

Hovrätten över Skåne och Blekinge avstyrker förslaget att synemännen skall ha avlagt domared eller försäkran som svarar mot sådan. Enligt hovrätten bör föreskrifterna om domared inte utsträckas utöver rättsskipningens område. Dessutom anser hovrätten, att domaredens lydelse inte passar för uppdrag av ifrågavarande slag.

Statskontoret och arrendenämnden i Skaraborgs län är kritiska mot utredningens utformning av förslaget till omröstningsregler. Enligt arrendenämnden kan man bibringas uppfattningen av den föreslagna ordalydelsen, att utslagsröst skulle föreligga även för det fall att en av två synemän utsetts att vara ordförande, vilket inte överensstämmer med vad utredningen anför i sin motivering till bestämmelsen. Statskontoret nöjer sig med att uttala, att lagtexten inte ger uttryck för motiveringen.

Några remissinstanser anser, att tiden för synens hållande bör förlängas. *Sveriges advokatsamfund* uttalar sig för att synen får avslutas inom sex månader efter fardagen. *Östergötlands ecklesiastika arrendatorsförening, Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* anser det vara önskvärt, att fristen förlängs med en månad till fyra månader efter den dag till vilken synen hänför sig. *Domänverket* föreslår, att också synemännen ges rätt att hos arrendenämnden utverka medgivande att avsluta synen senare än som följer av lagen. *Länsstyrelsen i Kristianstads län* förordar, att arrendenämndens

befogenhet att medge undantag från stadgandet om tiden för synens hållande utsträcks till att även gälla påbörjande av syn efter fristens utgång.

Departementschefen. I departementsförslaget har i paragrafens första stycke tagits upp den betydelsefulla nyheten rörande den krets av personer inom vilken synemännen skall utses. Jag kan i denna fråga hänvisa till vad jag anfört härom i den allmänna motiveringen. Första stycket innehåller vidare regler för det fall att parterna ej kan enas om valet av synemän.

Jag delar inte den av ett par remissinstanser framförda uppfattningen, att det skulle vara mindre lämpligt att rätten vid oenighet mellan arrendeparterna utser synemän. Den föreslagna ordningen har gällt alltsedan nyttjanderättslagens tillkomst utan att, såvitt är känt, ha medfört någon olägenhet. Det är inte heller enastående för arrendelagen, att samma myndighet, som förordnat eller utsett någon att handha särskild uppgift, har att pröva talan om klander av förrättningen, jfr t. ex. 23 kap. 5 och 8 §§ ÄB och 13 kap. 1 § GB.

I enlighet med det anförda har paragrafens första stycke i departementsförslaget utformats i saklig överensstämmelse med utredningens förslag. Bl. a. med anledning av uttalanden som gjorts under remissbehandlingen har dock mindre jämkningar i förtydligande syfte skett i förhållande till detta. På grund av 8: 33 är fastighetsdomstol i den ort där synefastigheten är belägen rätt forum i ärende om att utse syneman.

I fråga om handläggningen av ärende om utseende av syneman bör vidare anmärkas följande. Det är inte ovanligt att gemensam syn hålls för avträdande och tillträdande arrendator. I sådana fall kan det föreligga en intressemotsättning mellan den avträdande och den tillträdande. Det är uppenbart att ingen part mot sin vilja behöver finna sig i att synen görs gemensam och att rätten därför får anses vara förhindrad att utse synemän till en sådan förrättning, om det bestrids av någon av de tre parterna, avträdande eller tillträdande arrendator eller jordägaren.

Enligt utredningens förslag skall syneman ha avlagt domared eller mot denna svarande försäkran. Enligt min mening talar övervägande skäl för att inte föreskriva att syneman skall avlägga ed.

I fråga om tiden för hållande av syn delar jag utredningens mening att den nuvarande tremånadersfristen i vissa fall kan vara för kort. Utredningen har föreslagit att arrendenämnden skall kunna dispensera från tremånadersfristen. Ett dispensförfarande kan även enligt min mening vara ändamålsenligt i dessa fall. Jag föreslår emellertid att fristen förlängs till fyra månader. Skulle även denna frist i något fall vara alltför kort kan dispens meddelas även enligt departementsförslaget, där emellertid befogenhet att meddela dispens förlagts till fastighetsdomstolen (jfr 8: 33).

F. n. gäller, att vissa synebestämmelser i NJL är konstitutiva i den bety-

delsen, att deras åsidosättande medför att syneförrättningen är ogiltig och därför inte behöver klandras för att fråntas verkan som syn. Sådana bestämmelser är att synen förrättas av minst två personer, som enligt NJL är behöriga att vara synemän (2: 11 första stycket), att synemännen blivit utsedda i den ordning lagen föreskriver (2: 11 första och andra styckena) och att synen hålls inom tid som anges i lagen (2: 11 tredje stycket). Övriga bestämmelser i NJL om syn är instruktionella, dvs. sådana att, om de inte iakttas, förrättningen måste klandras för att den skall bli utan verkan som syn. De bestämmelser som meddelas i förevarande paragraf är med undantag av kravet på att syneman skall vara ojävig och förtrogen med ortens jordbruksförhållanden konstitutiva i den förut angivna betydelsen.

25 §

Paragrafen motsvarar 8: 12 första och andra styckena i utredningens förslag.

Gällande rätt. Syn skall utsättas på tid, då marken är tjänlig därför och synemännen skall underrätta jordägaren och arrendatorn om dagen (2: 12 första stycket NJL). Kallelse till synen är så till vida obligatorisk att, om någon av parterna skulle utebli vid förrättningen, synen får hållas endast om den uteblivne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.

Invändning att syneman är jävig eller att han inte är förtrogen med ortens förhållanden skall göras vid synen (2: 12 andra stycket NJL). Sådan invändning får göras när som helst under förrättningen. Därefter kan anmärkning om jäv eller kompetensbrist hos syneman inte vinna avseende utom i fall då synen klandras enligt bestämmelserna i 2: 13 NJL. För att rätten skall få ta upp invändningen till prövning i klanderprocessen krävs emellertid att den part som vill göra invändningen antingen varit frånvarande vid synen eller först efter denna fått vetskap om den omständighet som invändningen grundar sig på. Ytterligare förutsätts, att parten i klanderprocessen framställer sin anmärkning vid första rättegångstillfället eller, om jävet då inte var känt för parten, vid nästa rättegångstillfälle sedan han fått kännedom om det (2: 12 andra stycket NJL jämförd med 4 kap. 14 § RB).

Utredningen. Särskilt vid mera omfattande syner inträffar det ibland, att part anmäler jäv först sedan synen pågått en eller flera dagar. Om anmärkningen är befogad, måste synen avbrytas och nya synemän utses. Det kan då vara för sent att hinna med synen, innan tiden för dess hållande gått till ända. I syfte att undanröja nu antydda olägenheter föreslår utredningen, att anmärkning om jäv eller kompetensbrist hos syneman inte får framställas vid förrättningen senare än före synegången och att synemännen omedelbart eller senast samma dag skall ge beslut över anmärkningen.

Remissyttrandena. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* förordar, att det uttryckligen i lagtexten anges att parterna i god tid före synen skall underrättas om dagen för denna. *Svea hovrätt* anför, att parterna har att i samband med utseende av synemän själva beakta att kravet på ortskännedom är uppfyllt. Enligt hovrätten bör reglerna om väckande av fråga om jäv hos syneman utformas efter förebild av bestämmelserna i 4 kap. 14 § RB.

Departementschefen. Första stycket i paragrafen har i departementsförslaget utformats i huvudsaklig överensstämmelse med utredningens förslag (8: 12 första stycket). I departementsförslaget har dock tillfogats den föreskriften att part skall ha underrättats om synen i god tid före dess påbörjande för att synen skall få hållas i partens frånvaro. En sådan föreskrift får, liksom bestämmelsen att parten skall bevisligen ha underrättats om synen, anses tillgodose ett viktigt rättssäkerhetsintresse. I vad mån utebliven part skall anses ha blivit underrättad i god tid får avgöras från fall till fall.

I paragrafens andra stycke ges regler om hur fråga rörande jäv eller kompetensbrist hos syneman skall väckas och om handläggningen av sådana frågor. I förhållande till vad som gäller nu innebär den ordning som föreslås av utredningen en begränsning av parternas möjlighet att vid synen framställa invändning om jäv eller bristande kompetens hos syneman. Utredningens förslag i denna del bör enligt min mening godtas. Den föreslagna inskränkningen synes dock föranleda en mindre jämkning av bestämmelserna om parts rätt att i en klanderprocess få sin invändning prövad. Rätt att vid underrätten väcka fråga om jäv eller kompetensbrist hos syneman bör sålunda tillkomma part, som antingen inte varit närvarande vid synen eller som först efter det att synegången påbörjats fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas.

Enligt utredningens förslag skall synemännen ge beslut över invändning om jäv eller kompetensbrist omedelbart eller senast samma dag. Visserligen är det angeläget att sådana beslut meddelas skyndsamt men enligt min mening är den föreslagna föreskriften alltför sträng. I departementsförslaget har därför motsvarande föreskrift getts det innehållet att synemännen skall ge beslut över anmärkningen så snart det kan ske (jfr 4 kap. 15 § andra stycket RB). I övrigt har bestämmelserna i paragrafens andra stycke med endast formella jämkningar utformats i överensstämmelse med utredningens förslag.

26 och 27 §§

Paragraferna motsvarar 8: 12 tredje—femte styckena i utredningens förslag.

Gällande rätt. I 2: 12 fjärde stycket NJL anges, att allt som hör till fastigheten skall undersökas vid synen. I lagtexten lämnas även exempel på vad

som skall synas. Från synen får dock undantas viss del av fastigheten, i den mån mellan jordägaren och arrendatorn överenskoms att brister på fastighetsdelen inte skall tas i beräkning och anteckning om överenskommelsen görs i synehandlingen. Enligt samma lagrum skall vid synen uppskattning ske av det belopp som behövs för avhjälpande av brist. Vid avträdessyn skall dessutom synemännen göra den uppskattning som behövs för bestämmande av ersättning enligt 2: 17 NJL. En skriftlig handling skall upprättas över allt som förekommit vid synen (2: 12 tredje stycket NJL). Synehandlingen, som skall innehålla hänvisning om vad den har att iaktta som vill klandra synen (2: 13 andra stycket NJL), skall underskrivas av synemännen. Jordägaren och arrendatorn skall gemensamt vidkännas synekostnaden (2: 12 femte stycket NJL). Föreskriften om gemensamt ansvar för synekostnaden är tvingande mot jordägaren vid sociala arrenden (2: 65 andra stycket NJL).

Utredningen. I exemplifieringen av fastighetsdetaljer som skall undersökas vid synen har uttrycket »vattenledningar» ersatts med »ledningar», varigenom markeras att synen inte får begränsas till ledningar för vatten. Den av utredningen föreslagna bestämmelsen att synemännen får anlita sakkunnig och det biträde som eljest behövs är ny och har tillkommit för att bättre klargöra för synemännen att de vid behov äger befogenhet att anlita särskild expertis.

Enligt utredningens uppfattning möter enligt NJL inte hinder att anteckning görs i synehandlingen om förekommande skiljaktiga meningar. Eftersom denna uppfattning torde omfattas av gällande lagtext föreslår utredningen inte någon lagändring på denna punkt.

Utredningen anför, att gällande bestämmelser om bristredovisning har närmare preciserats och kompletterats i förslaget. F. n. antecknas ofta bristerna mycket summariskt. Möjligheterna att göra en riktig avräkning ökar givetvis, om synehandlingens uppgifter blir mera fullständiga än som motsvaras av den nuvarande lagens minimikrav. Utredningen framhåller, att en utförligare bristredovisning också kommer att vara av största betydelse på grund av bestämmelserna om jordägarens byggnadsskyldighet och skyldighet att avhjälpa brist.

Utredningen anför, att bestämmelsen om frist för delgivning av synehandlingen är en nyhet. NJL utgår från att handlingen skall delges parterna men säger ingenting om vem som skall ombesörja delgivningen och inte heller när det skall ske. Detta har på sina håll medfört, att det dröjt både ett och flera år efter synen, innan parterna fått synehandlingen från synemännen. Utredningen har ansett det nödvändigt, att synemännen åläggs att inom en rimligt avpassad frist delge synehandlingen med parterna. I och för sig torde en månad vara fullt tillräcklig men utredningen har med hänsyn till att många synemän under en kort tid på försommaren

tvingas göra flera syner och att en del syner kan kräva särskilt mycket efterarbete stannat för att i sitt förslag bestämma fristen till två månader. Utredningen framhåller att det i och för sig inte har någon inverkan på synens giltighet, om delgivningen skulle försenas, men att försummelsen kan ådra synemännen skadeståndsskyldighet.

Enligt utredningens mening är den gällande rättens regler om fördelning av synekostnad varken enhetliga eller tydliga. Av vad som anges i lagen — i vissa fall med tvingande verkan — kan inte utläsas mera än att parterna får anses vara solidariskt ansvariga för synekostnaden gentemot synemännen. Hur kostnaden skall fördelas mellan parterna utsägs inte omedelbart av lagtexten. Utredningen uttalar, att det emellertid är tydligt att lagen utgår från att kostnaden skall delas lika mellan jordägaren och arrendatorn. Enligt utredningens mening bör denna princip inte rubbas. För att inte upplåtelseavtalen skall komma att förses med förbehållet, att synekostnaden skall bäras av arrendatorn ensam, något som kan befaras, bör regeln om att båda parter i lika mån skall bidraga till kostnaden göras tvingande. 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.

Remissyttrandena. *Lantbrukshögskolan* uttalar, att det skulle vara till fördel om till synehandlingen fogades en skiss eller ritning över byggnaderna och en karta över arrendestället. Vid efterföljande syn skulle det då vara lättare att orientera sig på arrendestället och konstatera vilka förändringar som skett under den mellanliggande tiden, t.ex. om ett dike lagts igen eller en väg rätats.

Förslaget om skyldighet för synemännen att inom viss tid från synens avslutande delge synehandlingen med parterna har lämnats utan erinran av remissinstanserna. Flera av dem anser dock att den föreslagna fristen är för kort. *Domänverket* föreslår, att delgivningsfristen bestäms till sex månader, medan *RLF* efter hörande av ett antal synemän samt *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägarföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* anser att tiden bör utsträckas till tre månader. I stället kan enligt *RLF* övervägas att minska klandertiden med en månad till två månader. *Upsala Universitets Arrendatorförening* tillstyrker den föreslagna delgivningsfristen om två månader men föreslår att arrendenämnden ges rätt att förlänga den. Också *domänverket* anser, att arrendenämnden bör få sådan befogenhet.

Svea hovrätt ifrågasätter om principen att parterna är solidariskt an-

svariga för synekostnaden tillräckligt tydligt framgår av den av utredningen föreslagna bestämmelsen. Även *hovrätten över Skåne och Blekinge* efterlyser ett förtydligande av lagtexten på denna punkt.

Departementschefen. I 26 § första stycket ges bestämmelser om synegången och om rätt för synemännen att anlita sakkunnig eller biträde. Paragrafens andra stycke innehåller regler om synehandlingen. Kostnadsregeln återfinns i 27 §.

Föreskriften i 26 § andra stycket första punkten att allt som förekommer vid synen skall redovisas i en särskild handling, synehandling, har utan saklig ändring förts över från 2: 12 tredje stycket NJL. Ofta kan det vara lämpligt att till synehandlingen foga skisser, kartor eller fotografier. I vad mån sådant material skall införskaffas får avgöras av synemännen från fall till fall. Jag anser det inte vara påkallat att i den nya lagen lämna särskilda föreskrifter härom.

I enlighet med vad som nu har anförts har 26 § första stycket och andra stycket första—tredje punkterna utformats i saklig överensstämmelse med utredningens förslag.

I 26 § andra stycket fjärde och femte punkterna tas upp en ny bestämmelse, innebärande att synehandlingen skall delges parterna inom viss tid från synens avslutande i den ordning som enligt 8: 8, utom tredje stycket tredje punkten, gäller för uppsägning. Utredningen föreslår att delgivningsfristen skall vara två månader. Under remissbehandlingen har uttalats önskemål om en förlängning av fristen. Flertalet av de remissinstanser som är kritiska mot utredningens förslag på denna punkt förordar en delgivningsfrist om tre månader. Enligt min mening talar praktiska skäl för att fristen görs något längre än vad utredningen föreslår. Intresset av att parterna inom rimlig tid får kännedom om synen och att det, om synen klandras, inte förflutit allt för lång tid, när klandret prövas, kan inte anses trädas för nära, om delgivningsfristen bestäms till tre månader.

Jag anser mig inte kunna biträda det under remissbehandlingen framlagda förslaget att arrendenämnd bör ges rätt att genom dispens förlänga delgivningsfristen. Ett dispensförfarande är enligt min mening mindre ändamålsenligt när det gäller processuella regler av det slag som det här är fråga om.

I 27 § har bestämmelserna om synekostnaderna med endast redaktionell ändring tagits upp i överensstämmelse med utredningens förslag.

28 §

Paragrafen har motsvarighet i 8: 13 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn som hållits på sätt och inom tid som föreskrivs i 2: 11 NJL, får han efter stämning klandra synen vid domstol (2: 13 första stycket NJL, jfr 10 kap. 10 § RB). Talan skall instämmas inom tre månader från det synehandlingen delgavs den som vill klandra synen. Klandras inte synen, gäller den som fullt bevis för fastighetens (arrendeställets) skick vid tillträdet eller avträdet. Lämnas syn, som hållits i laga ordning, oklandrad, får synen inte motbevisas.

Utredningen. Stadgandena i 13 § första stycket första—tredje punkterna i förslaget har med ändringar av väsentligen redaktionell art förts över från 2: 13 första stycket NJL. Tillägget i första punkten att klandret sker genom stämning »å motparten» har föranletts av att den uppfattningen inte är sällsynt att förrättningen som sådan kan överklagas eller att klandertalan skall riktas mot synemännen. Utredningen uttalar, att det tydligare bör fastslås att både bristvärderingen och andra vid synen inom lagens ram fattade beslut vinner laga kraft.

Utredningen har övervägt att förkorta klandertiden till en månad. Mot en sådan ändring talar dock enligt utredningens mening att risken för rättsförlust är stor, innan den ifrågasatta nyheten blivit allmänt känd. Gäller det tillträdessyn, behöver en arrendator dessutom i allmänhet längre tid än månad, innan han lärt känna arrendestället och dess brister. Mot en ändring talar också att klandermånaden vanligen skulle komma att löpa under den brådaste skördetiden. Utredningen har därför stannat för att föreslå att tremånadersfristen behålls.

Utredningen framhåller, att NJL:s system av ansvarsregler förutsätter att en lagakraftvunnen syn i princip inte får rubbas. Emellertid finns det situationer där det enligt utredningens mening skulle kunna sättas i fråga att medge klander av lagakraftvunnen syn. Utredningen syftar bl. a. på sådana fall där den missbelåtna parten till följd av laga förfall hindras att anföra klander i rätt tid. Under hänvisning till att högsta domstolen vid behandling av ärenden om återställande av försutten tid enligt 58 kap. 11 § RB lämnat dispens från processuella men inte andra frister (jfr NJA 1927 s. 446 och 1950 s. 19) anför utredningen, att det kan antas att laga förfall i samband med klander av arrendesyn inte skulle tillmätas beaktande. Då det finns anledning att i förevarande avseende jämställa syner med domar, anser utredningen att införandet av möjlighet att i händelse av laga förfall återställa försutten klandertid knappast möter några principiella betänkligheter men däremot tillgodoser ett rättssäkerhetsintresse.

Utredningen framhåller vidare, att de gällande processuella reglerna om klander är sådana att de kan leda till onödiga rättegångar — synen klandras »för säkerhets skull» — och att synen i klanderprocessen inte alltid kan bli allsidigt prövad. En annan följd av systemet är att det förekommer att den

part vars klandertid utlöper sist försöker utnyttja detta till egen fördel genom att göra en klandertalan beroende av villkor eller förmåner från motpartens sida. Enligt utredningens uppfattning är det, utan att syftet med den nuvarande preklusionsregeln överges, möjligt och lämpligt att ge bestämmelsen en mindre kategorisk utformning än den f. n. har. Utredningen föreslår därför, att rätt till anslutningsklander införs i lagen efter förebild av rättegångsbalkens regler om anslutningsvad (50 kap. 2 § RB). Enligt utredningens mening bör även anslutningsklander väckas genom stämning. Tiden för anslutningsklandrets väckande bör lämpligen kunna bestämmas till två veckor efter det den först klandrande partens klanderfrist utgått. Utredningen anför, att det torde få anses bäst överensstämma med den föreslagna bestämmelsens syfte att anslutningsklandret förfaller, om huvudklandret återkallas eller av annan orsak förfaller.

I praktiken inträffar det ibland, att delar av arrendestället aldrig blir synade liksom att synen kan komma att omfatta sådant som inte hör dit. Om fel av sådan art framkommer under en klanderrättegång, skulle enligt utredningens uppfattning enklaste sättet att få rättelse i regel vara att återförvisa synen till synemännen för fortsatt syn. Denna möjlighet står f. n. inte öppen (NJA 1917 s. 221). Inte heller kan det f. n. anses åligga synemännen som skyldighet att tillhandagå domstolen med förklaring eller yttrande. Enligt utredningens uppfattning bör domstolen ges möjlighet att välja mellan att definitivt skilja målet från sig (återförvisning), varvid domstolen bör utsätta en frist inom vilken den fortsatta synen skall vara avslutad, eller att utnyttja synemännen för den fortsatta utredningen (inhämta yttrande). Utnyttjas synemännen endast för att avge yttrande, får rättegångsbalkens bestämmelser om bevisning genom sakkunnig anses gälla.

Föreskriften att tillämpning av avtal om att klander skall prövas av skiljemän skall påkallas inom de tider som stadgas för klander av syn är ny men innebär endast ett förtydligande av vad som redan nu får anses gälla (NJA 1949 s. 556). Den nya bestämmelsen kan, om den ses isolerad, med hänsyn till innehållet i 27 § första stycket lagen om skiljemän förefalla överflödig men får enligt utredningens uppfattning anses försvara sin plats med hänsyn till den tvingande bestämmelsen i 8: 10 sista stycket andra punkten i förslaget.

Remissyttrandena. *Sveriges Lantbruksförbund, Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* och *Sveriges Jordbrukskasseförbund* tillstyrker, att klandertiden tre månader behålls och erinrar därvid om att utredningsarbetet med hänsyn till antalet klanderposter i regel blir omfattande. *Hovrätten över Skåne och Blekinge* ställer sig positiv till de föreslagna reglerna om återställande av försutten tid och anslutningsklander men anser, att båda frågorna bör närmare utredas och avgöras i ett vidare processrättsligt sammanhang i samband med motsvarande problem vid bodelning o. d. *Svea hov-*

rätt säger sig inte vara övertygad om behovet och lämpligheten av att införa institutet återställande av försutten tid. Även till anslutningsklander ställer sig hovrätten tveksam. Mot förslagen talar enligt hovrättens uppfattning bl. a. att motsvarande institut saknas vid andra typer av klandertalan, t. ex. klander av bodelning, arvskifte och testamente, klander av utdelningsförslag i konkurs eller klander av skiljedom. *RLF, Sveriges Jordbrukskasseförbund, Sveriges Jordägareförbund, Sveriges Lantbruksförbund* och *Sveriges Skogsägareföreningars Riksförbund* tillstyrker förslaget om anslutningsklander men anser, att den tid inom vilken klander anslutningsvis skall anföras, bör räknas från den dag då den ej klandrande parten får del av motpartens stämningsansökan. Också *Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare* tillstyrker, att anslutningsklander införs. Enligt *RLF* skulle det vara värdefullt, om regler motsvarande dem som föreslås gälla om anslutningsklander tillskapas för de fall där parterna kommit överens om att hänskjuta tvisten till skiljemän.

Föreningen Sveriges häradshövdingar och stadsdomare uttalar sitt gillande av att möjlighet öppnas att återförvisa klandrad syn. Enligt föreningens mening bör i första hand samma synemän tjänstgöra vid den återförvisade och den nya synen. I annat fall kan part yrka återförvisning i hopp om att få för honom välvilligare synemän. Vid återförvisning bör därför domstolen alltid utse de synemän som skall företa den fortsatta synen. En tveksam fråga är enligt föreningens mening om en syneman, som deltagit i syn, skall ha formell möjlighet att efter återförvisning av synen medverka i den utan hinder av att hans förordnande vid denna tidpunkt gått ut. Frågan bör inte framdeles ge anledning till olika uppfattning.

Departementschefen. Förevarande paragraf reglerar förfarandet vid klander av syn. Utredningens förslag rörande klanderförfarandet innehåller flera nyheter. Sålunda föreslår utredningen införande av bl. a. rättsinstituten 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.

Utredningen föreslår att den nuvarande klandertiden, tre månader, behålls. Utredningen har övervägt att förkorta tiden till en månad men funnit vissa betänkligheter tala mot den ifrågasatta ändringen. Enligt min mening är de betänkligheter som utredningen anför överdrivna. En förkortning av klandertiden framstår som så mycket mera motiverad som den samman-

lagda tiden mellan den dag till vilken synen hänför sig, å ena, och sista dag för anförande av klander, å andra sidan, kommit att bli längre enligt departementsförslaget än enligt utredningens förslag (jfr 24 § tredje stycket och 26 § andra stycket fjärde punkten). I departementsförslaget har klandertiden satts till två månader. Härigenom uppnås överensstämmelse med den klandertid som gäller beträffande arrendenämnds beslut enligt 8: 32.

Den av utredningen föreslagna regeln om skyldighet för synemännen att avge yttrande har tagits upp i departementsförslagets andra stycke. Bestämmelsen har emellertid en annan innebörd än enligt utredningens förslag och skall inte anses innebära mera än att det åligger synemännen att efter beslut av rätten lämna en förklaring av punkter i synehandlingen som är oklara, t. ex. om underlåtenheten att särskilt nämna en fastighetsdetalj betyder att den inte synats eller att den är utan brist (jfr dock bet. s. 327), eller att närmare utveckla skälen för en i synehandlingen redovisad ståndpunkt. Från kostnadssynpunkt får anses gälla att avgivandet av ett yttrande av den måttliga omfattning det här kan bli fråga om omfattas av det ursprungliga uppdraget.

Skall klander av syn prövas av skiljemän gäller enligt 27 § första stycket lagen om skiljemän samma tidsfrist att påkalla skiljeavtalets tillämpning som finns föreskriven i denna paragraf i fråga om klander vid domstol. Någon hänvisning till paragrafen synes inte behövlig.

Betalning av arrendeavgift

29 §

Paragrafen motsvarar 8: 6 första stycket i utredningens förslag.

Departementschefen. I första stycket har föreskrivits att arrendeavgiften skall utgå i pengar. Bestämmelsen motsvarar i sak 2: 6 första stycket första punkten NJL och 8: 6 första stycket första punkten i utredningens förslag. Häri ligger att arrendeavgiften får anknytas till index. Som jag anfört 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 (se NJA 1949 s. 1).

Andra stycket har i departementsförslaget tagits upp i saklig överensstämmelse med första stycket fjärde punkten i utredningens förslag. Bestämmelsen 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 stycket. Om däremot en

verklig indexklausul föreligger men denna i tillämpningen får otillbörliga verkningar kan en jämkning komma till stånd med tillämpning av 8: 27.

Paragrafens tredje stycke, som motsvarar första stycket sista punkten i utredningens förslag, innehåller en hänvisning till de särskilda bestämmelserna om arbetsavtal i samband med arrende.

Arrendatorns konkurs

30 §

Denna paragraf motsvarar 8: 33 i utredningens förslag.

Departementschefen. Denna bestämmelse om jordägarens uppsägningsrätt vid arrendatorns konkurs, vilken beträffande övriga slags arrenden har en motsvarighet i 8: 18, har i departementsförslaget — liksom i utredningens förslag — utan sakliga ändringar överförts från gällande rätt (2: 33 andra stycket NJL). Redaktionellt har lagtexten omdisponerats i departementsförslaget. I första stycket tas sålunda upp bestämmmelser om jordägarens uppsägningsrätt och inskränkningarna däri. Bestämmelserna om rätt till ersättning i vissa fall återfinns i andra och tredje styckena.

Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

31 §

Departementschefen. Paragrafen motsvarar utan annat än redaktionella och språkliga jämkningar 2: 35 NJL och 8: 35 i utredningens förslag.

32 §

Departementschefen. Paragrafen, som motsvarar 2: 27 andra stycket andra punkten NJL, överensstämmer i sak med 8: 28 tredje stycket tredje punkten i utredningens förslag.

33 §

Paragrafen motsvarar 8: 20 i utredningens förslag.

Gällande rätt. I 2: 20 första stycket NJL anges att arrendatorn är oförhindrad att på den arrenderade jorden verkställa nyodling eller vidta åtgärd för ordnande av varaktigt betesbruk. I vissa i lagen särskilt angivna fall får detta dock inte ske utan att jordägaren lämnat sitt medgivande. Vidare krävs jordägarens tillstånd för att arrendatorn skall få svedja eller verkställa bränning av jord på fastighetens ägor. Arrendatorn får inte ens till husbehov i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja fastighetens skog eller ta torv från torvmosse som hör till fastigheten. Han äger inte heller att avhända fastigheten annat som inte är att hänföra till dess årliga avkastning (2: 20 andra stycket NJL).

Utredningen. Bestämmelsen i 8: 20 i utredningens förslag motsvarar 2: 20 andra stycket NJL som förbjuder arrendatorn att tillgodogöra sig skog eller göra ingrepp i fastighetens substans. Förslaget saknar däremot motsvarighet till den gällande bestämmelsen i 2: 20 första stycket om nyodling, betesbruk, jordbränning och svedjebruk. Eftersom det i dagens läge inte finns någon anledning att uppmuntra till nyodling, synes det utredningen mest konsekvent att inte längre framhålla nyodling och den därmed likställda betesförbättringen som åtgärder som arrendatorn får företaga. Detta betyder dock inte att nyodling förbjuds. Både svedjebruk och jordbränning är ålderdomliga brukningsformer som inte längre torde förekomma i Sverige. Då förbuden häremot inte längre torde ha någon uppgift att fylla, föreslår utredningen att de utmönstras ur lagen. Detta får givetvis inte uppfattas så att svedjande eller jordbränning skulle vara tillåtna.

Remissyttrandena. *Skogsstyrelsen* anför, att styrelsen med hänsyn till utvecklingen på området och den begränsade tillämpningen av bestämmelserna inte har något att erinra mot att de bestämmelser som reglerar arrendators rätt till nyodling, anordnande av varaktigt betesbruk, svedjebruk och jordbränning utmönstras ur lagen. *Arrendenämnden i Södermanlands län* framhåller att uttrycket »skog» inte är entydigt utan ibland avser endast växande skog och ibland såväl sådan skog som skogsmark. Enligt arrendenämndens mening bör bestämmelsen därför förtydligas.

Departementschefen. Mot utredningens förslag att från lagen utmönstra gällande bestämmelser om nyodling, anordnande av varaktigt betesbruk, svedjning och jordbränning har jag inte något att erinra.

I departementsförslaget, som i denna del sakligt överensstämmer med utredningens förslag, har i förtydligande syfte angetts, att arrendatorn inte heller får avverka skog eller eljest nyttja skogsmark i annan mån än avtalet bestämmer.

34 §

Paragrafen motsvarar 8: 21 i utredningens förslag.

Departementschefen. Paragrafen innehåller en hänvisning till bestämmelserna om arrendatorns rätt till jakt och fiske i 7 § andra stycket lagen (1938: 274) om rätt till jakt och 25 § lagen (1950: 596) om rätt till fiske.

35 §

Denna paragraf motsvarar 8: 24 och 8: 41 andra stycket i utredningens förslag.

Departementschefen. Ifrågavarande bestämmelser om lösören som jordägaren lämnat till arrendatorn för att användas på arrendestället har i utredningens förslag övertagits från gällande rätt utan någon saklig ändring (jfr 2: 24 och 2: 42 andra stycket NJL). Bestämmelserna har inte heller i departementsförslaget undergått någon saklig ändring. Redaktionellt har lagtexten utformats så att arrendatorns skyldighet att hålla lösören motsvarande vad som överlämnats och jordägarens rätt till dessa tagits upp som ett första stycke. Bestämmelsen om jordägarens retentionsrätt återfinns i paragrafens andra stycke.

Arbetsavtal i samband med arrende

36—39 §§

Paragraferna motsvarar 2: 45—48 NJL och 9 kap. i utredningens förslag.

Inledning. Bestämmelser om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende har funnits i NJL alltsedan dess tillkomst. Genom 1927 års lagstiftning tillfogades ytterligare regler. Vid 1943 års reform infördes föreskriften att arrendeavgiften alltid måste uttryckas i pengar. Detta innebar dock inte något hinder att i arrendeavtal göra förbehåll om skyldighet för arrendatorn att till jordägaren eller annan utföra arbete mot ersättning i pengar. Äldre lags bestämmelser om arbetsavtal vid jordbruksarrenden ansågs vid sådant förhållande inte ha förlorat sin betydelse. Trots visst motstånd under remissbehandlingen (prop. 1943: 346 s. 130) bibehölls åtskilliga av de äldre bestämmelserna. Samtidigt infördes i lagen viktiga principiella nyheter. Bl. a. gavs regleringen en vidsträcktare räckvidd än tidigare genom att bestämmelserna i vissa delar gjordes tillämpliga på varje mellan jordägaren och arrendatorn ingånget arbetsavtal (2: 46 och 47 NJL).

Utredningens förslag i denna del innebär, att de nuvarande bestämmelserna om arbetsavtal vid jordbruksarrende behålls i huvudsak oförändrade och att de i visst hänseende utvidgas till att omfatta även fall där arrendatorn enligt avtal med jordägaren åtagit sig att leverera jordbruksprodukter.

Remissyttrandena. Utredningens förslag till bestämmelser om arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende har under remissbehandlingen föranlett endast få yttranden. Sålunda anför *länsstyrelsen i Kopparbergs län* att det måste anses otidsenligt att överhuvudtaget tillåta att arrendatorn genom arrendeavtalet kan komma att för lång tid bindas vid ett arbete som kan hindra honom att ta ett annat mera lönande arbete. Länsstyrelsen hade hellre sett ett uttryckligt förbud mot att ta in avtal om arbetsprestationer som en del av arrendeavtal. *Skogsindustriernas Samarbetsutskott* anför, att de mindre arrendeställena tidigare varit av stor betydelse

i skogsbolagens arbetskraftförsörjning i det att jordägaren därigenom kunde försäkra sig om en fastare anknytning för en del av sin arbetskraft. Numera saknar sådana upplåtelser dock praktisk betydelse. Från samarbetsutskottets sida föreligger det därför inte något större intresse av att bestämmelser om arbets- och leveransavtal tas in i lagen.

Departementschefen. Bestämmelserna i NJL om arbetsavtal vid arrende torde ha vida mindre betydelse i dag än för bara 20—25 år sedan. Det är därmed inte sagt att de nu förlorat all betydelse. Det kan antas att det också i framtiden, låt vara kanske endast i enstaka fall, vid jordbruksarrende kommer att finnas kombinerade arrende- och arbetsavtal. För dessa fall behövs enligt min mening alltjämt en särskild reglering.

Jag anser mig därför böra förorda att särskilda bestämmelser om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende meddelas i den nya lagen. Som jag framhållit i det föregående anser jag det däremot inte påkallat att bestämmelserna om arbetsavtal görs tillämpliga på andra arrendekategorier än jordbruksarrende.

Jag kommer i det följande in på frågan, huruvida avtal om skyldighet för arrendatorn att leverera jordbruksprodukter i visst hänseende bör jämställas med avtal rörande arrendatorns arbetsskyldighet.

36 §

Paragrafen motsvarar 9: 1 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Enligt 2: 45 NJL skall arbetsskyldighet, som föreskrivs i arrendeavtal, vara till sitt mått bestämd (första stycket) och arbetet får inte utkrävas godtyckligt utan under iakttagande av viss ordning (andra stycket). Förbud för arrendatorn att utföra arbete åt annan än jordägaren får inte tas in i arrendeavtalet (tredje stycket). Föreskrift i arrendeavtal som strider mot första eller tredje stycket är utan verkan.

Utredningen. Bestämmelsen motsvarar utan sakliga ändringar 2: 45 NJL. Däri föreskrivs upprepade gånger att lagrummets bestämmelser är tvingande mot jordägaren. Då detta är en genomgående princip för 9: 1—3 i utredningens förslag har av redaktionella skäl en allmän erinran härom insatts i kapitlets sista paragraf.

Departementschefen. I paragrafen ges bestämmelser för det fall att arbetsskyldighet för arrendatorn föreskrivs i arrendeavtalet. De äger således inte tillämpning på arbetsavtal mellan jordägaren och arrendatorn som träffas vid sidan av upplåtelseavtalet. Motsvarande gäller redan nu. Mellan de två avtalstyperna — det helt fristående arbetsavtalet och det arbetsavtal som utgör en del av arrendeavtalet — föreligger den viktiga prin-

cipiella skillnaden att arrendatorns underlåtenhet att prestera enligt avtalet utgör förverkandeanledning i det senare fallet men inte i det förra (jfr 8: 23 första stycket punkt 2).

Paragrafen har i departementsförslaget utformats i saklig överensstämmelse med vad utredningen föreslår.

37 §

Paragrafen motsvarar 9: 2 i utredningens förslag.

Gällande rätt. Ersättning för arrendatorns arbete skall utgå efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande (2: 46 NJL). Bestämmelsen är tvingande.

Utredningen. Enligt utredningens mening bör lagen kompletteras på det viset att principen om »gängse pris i orten» skall gälla också för andra prestationer av arrendatorn än arbete. Fara föreligger eljest att det åsyftade förbudet mot sammankoppling av arrende och andra prestationer inte blir effektivt. En bestämmelse i ämnet bör vara tvingande. Utredningen anför att anledning saknas att låta den ifrågavarande begränsningen i avtalsfriheten omfatta andra leveranser än produkter av jordbruk.

Departementschefen. Utredningens förslag i denna del innebär att ersättningen till arrendatorn för utfört arbete eller leverans av jordbruksprodukter skall utgå efter gängse pris i orten vid tiden för arbetet eller leveransen. En nyhet i förslaget är att prisregeln utvidgas till att gälla även jordbruksprodukter som arrendatorn enligt avtal med jordägaren är skyldig att leverera.

Som jag förut anfört bör avtalsfrihet eftersträvas i fråga om jordägares och arrendators ekonomiska angelägenheter. Endast där starka skäl talar för en begränsning i avtalsfriheten bör lagen gripa in. De av utredningen anförda skälen för att föra in förevarande naturaprestationer under prisregeln anser jag inte vara övertygande. Utredningen framhåller själv att medan det i praktiken alltjämt är tämligen vanligt att arrendator utför arbete åt jordägaren, det torde vara ganska sällsynt att arrendator i arrendeavtalet eller eljest åtagit sig naturaprestationer av sådan betydelse att den föreslagna prisregeln skulle kunna åberopas. Enligt min mening föreligger det inte tillräckliga skäl att här gripa in med en tvingande regel som begränsar parternas avtalsfrihet. Jag förordar därför, att paragrafen utformas i saklig överensstämmelse med 2: 46 NJL.

38 §

Departementschefen. Paragrafen överensstämmer i sak med 2: 47 första och andra styckena NJL och 9: 3 i utredningens förslag.

39 §

Departementschefen. Enligt den nuvarande lagen äger bestämmelserna om arbetsavtal i samband med arrende inte tillämpning i sådana fall där arrendatorns åliggande är av ringa betydenhet (2: 48 NJL). I förhållande till vad som sålunda gäller nu innebär utredningens förslag den nyheten att, om jordägaren och arrendatorn i arbetsavtalet underlåtit att reglera frågor som avses i förevarande bestämmelser, dessa skall gälla. En sådan ordning som utredningen föreslår kan leda till rättsförluster. Rör det sig om ett mycket obetydligt åtagande från arrendatorns sida ligger det nära till hands att avtalsparterna inte tänker på att genom särskilda avtalsbestämmelser utesluta tillämpningen av 36—38 §§.

Jag förordar därför att bestämmelserna i nämnda paragrafer inte alls görs tillämpliga på åligganden som är av ringa betydelse.

I de fall där arrendatorns åtagande inte kan anses vara av ringa betydelse för arrendatorn är reglerna om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende på grund av 8: 2 tvingande mot jordägaren, om inte annat anges i den tillämpliga bestämmelsen.

10 KAP.

Bostadsarrende

Departementschefen. Detta kapitel innehåller de särskilda regler som utöver bestämmelserna i 7 och 8 kap. gäller vid bostadsarrende. De har utformats i huvudsaklig överensstämmelse med 2: 71—82 NJL. De ändringar som vidtagits är beroende av de nya bestämmelserna om förfarandet vid prövning av arrendetvister. I övrigt är ändringarna företrädesvis av språklig eller redaktionell art och betingas väsentligen av utformningen av departementsförslaget i övrigt.

I 1 § definieras begreppet bostadsarrende. 2 § upptar regler om arrendetiden. I 3 § återfinns bestämmelser om automatisk förlängning av upplåtelseavtalet vid underlåten uppsägning och om uppsägningstiden. 4—6 §§ innehåller bestämmelser om rätt till förlängning av arrendeavtalet. I 7 § slutligen ges regler om överlåtelse av arrenderätten.

De särskilda bestämmelserna i 2: 72—82 NJL om bostadsarrende äger inte tillämpning, om upplåtelsen skett för arrendatorns livstid (2: 71 andra stycket andra punkten NJL). Detsamma föreslås gälla i fråga om motsvarande bestämmelser i förevarande kapitel. En nyhet av redaktionell art är emellertid att det i departementsförslaget vid varje paragraf särskilt anges att bestämmelsen inte gäller vid livstidsarrende. Detta har fått till följd bl. a. att regeln om arrendetid (2: 72 första stycket NJL) måste ändras så att det av den framgår att bostadsarrende kan upplåtas också för arrendatorns livstid.

En annan redaktionell nyhet är att det vid varje paragraf också anges särskilt i vad mån parterna kan komma överens om att annat skall gälla än som följer av bestämmelsen. Ändringen skall ses mot bakgrund av 8: 2, varigenom bestämmelserna i bl. a. förevarande kapitel gjorts i princip tvingande mot jordägaren.

Förfarandereglerna vid bostadsarrende har inte bara redaktionellt utan också sakligt anpassats till de regler som föreslås gälla för jordbruksarrende. Detta innebär bl. a. att tvist om förlängning av avtal skall hänskjutas till arrendenämnden i stället för som nu till rätten och att frågor om dispens från de tvingande reglerna skall prövas av arrendenämnden.

I förevarande kapitel har inte tagits upp någon bestämmelse som motsvarar 2: 72 andra stycket NJL, vari föreskrivs att sådant förbehåll är utan verkan som innebär att arrendeavtalet skall upphöra att gälla före arrendetidens utgång, om arrendatorn dör. Beträffande denna fråga får jag hänvisa till vad jag anfört vid 8: 5.

Bestämmelserna i 2: 1, 3, 28 och 43 NJL, till vilka 2: 71 andra stycket första punkten hänvisar, motsvaras i departementsförslaget av resp. 8: 3 första stycket, 8: 5, 7: 13 första stycket och 8: 29. De bestämmelser om jordbruksarrende som 2: 70 andra stycket NJL hänvisar till har, utom föreskriften i 2: 6 första stycket NJL att arrendeavgiften skall utsättas i pengar och att den i annat fall skall beräknas till skäligt belopp, tagits upp i 7 eller 8 kap. i departementsförslaget. Flera av de nu åsyftade bestämmelserna i 7 och 8 kap. har undergått sakliga ändringar. Dessa har närmare berörts i det föregående.

Enligt 8: 2 får arrendenämnd inte godkänna förbehåll, om avtalet inte innehåller att godkännande får sökas. Av bestämmelsen följer vidare att hela avtalet förfaller, om dispensansökningen i fall som nu nämnts inte bifalls och avtalet inte innehåller att det skall gälla trots att dispens vägrats. I detta kapitel har därför inte tagits upp någon motsvarighet till 2: 82 första stycket sista punkten och andra stycket NJL.

Föreskriften att arrendeavgiften skall utsättas i pengar (2: 6 första stycket NJL, jfr 9: 29 i departementsförslaget) gäller enligt den nuvarande lagen vid alla arrendekategorier (2: 71 andra stycket och 2: 83 andra stycket, jämförda med 2: 70 andra stycket första punkten NJL). Utredningen föreslår att vad sålunda föreskrivs i fortsättningen skall gälla endast vid jordbruksarrende och bostadsarrende men inte vid övriga arrendeformer (bet. s. 417). För egen del anser jag att de ifrågavarande föreskrifterna inte heller är motiverade vid bostadsarrende. Också beträffande sådant arrende bör parterna ges avtalsfrihet när det gäller att bestämma vederlaget för arrenderätten. Någon hänvisning till 9: 29 har därför inte gjorts i förevarande kapitel. Däremot skall alltjämt regeln i 2: 6 andra stycket NJL om tiden för erläggande av arrendeavgiften äga tillämpning också vid andra arrendekategorier än jordbruksarrende (jfr 8: 12).

1 §

Paragrafen överensstämmer med 2: 71 första stycket NJL.

2 §

Departementschefen. I paragrafen, som motsvarar 2: 72 första stycket NJL, ges bestämmelser om arrendetiden. Beträffande utformningen av bestämmelsen får jag hänvisa till vad jag anfört vid kapitelrubriken.

3 §

Departementschefen. I paragrafen, som motsvarar 2: 73 NJL, ges bestämmelser om automatisk förlängning av avtal och om uppsägningstiden. Reglerna om automatisk förlängning stämmer överens med motsvarande regler i den nuvarande lagen. Däremot har bestämmelserna om uppsägningstiden i departementsförslaget undergått ändringar. Ändringarna har vidtagits i syfte att på denna punkt uppnå överensstämmelse med motsvarande regler vid jordbruksarrende (jfr 9: 3). Jag anser det nämligen inte vara påkallat att bestämmelserna om uppsägningstid görs olika vid jordbruksarrende och bostadsarrende. Beträffande ändringarna får jag hänvisa till vad jag anfört vid 9: 3.

4 och 5 §§

Departementschefen. 4 § och 5 § första stycket har utformats i departementsförslaget i överensstämmelse med 2: 74 och 75 NJL med endast redaktionella jämkningar. Bestämmelsen i 5 § andra stycket att arrendatorn i vissa fall har rätt till förlängning av arrendeavtalet i vad avser en del av arrendestället är däremot ny. Även vid bostadsarrende kan det finnas ett visst praktiskt behov av att vid förlängning undanta visst område som jordägaren kan ha särskilt intresse av att få disponera. Reglerna härom har utformats efter förebild av 9:8 andra stycket.

6 §

Departementschefen. Bestämmelserna i 9: 9—13 om förfarandet vid förlängning av avtal om jordbruksarrende har utformats efter förebild av motsvarande nu gällande bestämmelser vid bostadsarrende och hyra. I paragrafen som närmast motsvarar 2:76—80 NJL hänvisas till förfaranderegleрna vid jordbruksarrende.

Varken 9: 10 i departementsförslaget eller 3: 49 NJL innehåller någon motsvarighet till föreskriften i 2: 77 NJL att avflyttningsmeddelandet skall lämnas senast två månader före arrendetidens utgång och att underlåtenhet att iaktta fristen medför förlängning av avtalet på fem år. För egen del anser jag att ifrågavarande föreskrift i enhetlighetens intresse inte heller bör gälla vid bostadsarrende.

I övrigt får jag hänvisa till vad jag har anfört vid 9: 9—13.

7 §

Departementschefen. I paragrafen, som i huvudsak motsvarar 2: 81 NJL, ges regler om arrendatorns rätt att överlåta arrenderätten vid tidsbestämda arrenden.

En nyhet i förslaget är att löseskillingen, om jordägaren är villig att lösa byggnad eller annan anläggning men parterna inte kan enas om ersättningens storlek, skall fastställas av fastighetsdomstolen i stället för av skiljemän (jfr 8:33). Som jag närmare utvecklat i den allmänna motiveringen har den typ av skiljemannaprövning som åsyftas utmönstrats ur lagstiftningen.

I departementsförslaget har inte vare sig uttryckligen eller genom hänvisning till annat lagrum angetts att jordägaren är lösenskyldig såvitt avser elektrisk anläggning av viss beskaffenhet (jfr 2:18 andra stycket och 2: 81 första stycket NJL). Jag har inte ansett att någon bestämmelse härom är behövlig. Har arrendatorn haft kostnad av detta slag är sålunda de allmänna bestämmelserna i denna paragraf tillämpliga.

11 KAP.

Anläggningsarrende

Departementschefen. I detta kapitel upptas de särskilda bestämmelser som utöver reglerna i 7 och 8 kap. gäller vid anläggningsarrende. De motsvarar med jämkningar av väsentligen språklig eller redaktionell art bestämmelserna i 2: 83—89.

Begreppet anläggningsarrende definieras i 1 §. I 2 § ges bestämmelser om arrendetiden. 3 § innehåller regler om verkan av att uppsägning underlåts och om uppsägningstiden. I 4—6 §§ ges regler om rätt för arrendatorn att i vissa fall få ersättning av jordägaren för förlust på grund av arrendets upphörande. 7 § slutligen innehåller regler om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten.

I detta kapitel finns inte någon motsvarighet till den nu gällande föreskriften att arrendeavgiften skall utsättas i pengar (jfr 2:6 första stycket, 2: 70 andra stycket och 2:83 andra stycket NJL). Beträffande denna fråga får jag hänvisa till vad jag anfört vid kapitelrubriken till 10 kap. Även vad jag i anslutning därtill uttalat om ändringarna i 7 och 8 kap. äger tillämpning i fråga om anläggningsarrende.

1—6 §§

Departementschefen. Paragraferna motsvarar med endast språkliga och redaktionella jämkningar 2: 83—88 NJL. Bestämmelsen i 4 § har utformats med utgångspunkt i att också bestämmelserna i förevarande kapitel på

grund av 8: 2 gjorts i princip tvingande. Jämkningarna i 5 och 6 §§ har vidtagits i syfte att nå överensstämmelse med motsvarande bestämmelser vid hyra (12: 57, 58 och 63).

7 §

Departementschefen. I paragrafen som motsvarar 2: 89 NJL ges regler om rätt för arrendatorn att överlåta arrenderätten. Bestämmelserna överensstämmer i sak med gällande rätt men har undergått viss jämkning av formell art. Bestämmelserna har anpassats till motsvarande regler vid jordbruks- och lägenhetsarrende (8: 19).

12 KAP.

Hyra

Departementschefen. I detta kapitel har tagits upp 3 kap. NJL i den lydelse kapitlet erhöll genom lagen (1968: 346) angående ändring i lagen den 14 juni 1907 (nr 36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom. Vissa ändringar har dock vidtagits som följd av de i den allmänna motiveringen berörda ändringarna beträffande reglerna om forum i hyresmål. Vissa smärre ändringar har även vidtagits i samband med hyresbestämmelsernas inpassande i jordabalkens regelsystem. Ändringarna har kunnat ske utan att paragrafnumreringen rubbats. Utom i de paragrafer som särskilt behandlas i det följande har vissa redaktionella jämkningar vidtagits i ett flertal paragrafer. En smärre saklig ändring i reglerna om hyreslagstiftningens tillämpningsområde i 1 § har gjorts med anledning av förslag av arrendelagsutredningen.

Som jag anfört under rubriken till 8 kap. påverkar lagberedningens förslag till förmånssättning skilda bestämmelser i JB. Detta gäller även 31 och 66 §§ detta kapitel. Frågan om ändring av dessa bestämmelser med anledning av förslaget får tas upp i senare sammanhang.

1 §

Paragrafen motsvarar 3: 1 NJL.

Arrendelagsutredningen. Vid sådana jordbruksarrenden, där upplåtelsen också omfattar bostad åt arrendatorn, är det inte ovanligt att avtalet även kombineras med ett tjänsteavtal. Oftast är det fråga om skogsarbete. Avtalen framstår som en kombination av arrende-, hyres- och tjänsteavtal. Fastighetsupplåtelsen regleras i sin helhet av arrendelagen, så snart avtalet omfattar jord som skall användas för jordbruk. Detta behöver fördenskull inte vara brukarens huvudsakliga näringsfång. Avtalet kan komma att hänföras till jordbruksarrende även i de fall där anknytningen till jordbruket fram-

står som förhållandevis ringa. Det torde finnas en påtaglig önskan hos både jordägare och arrendatorer att inte behandla ifrågavarande upplåtelser till skogsarbetare som arrende. Vanligen betecknas upplåtelserna som hyra. Med tanke på det förändrade läge som nu föreligger både beträffande jordbruk och skogsbruk anser utredningen att det inte möter några betänkligheter mot att anpassa lagen till bruket att hänföra upplåtelserna till hyra. Arrendatorn befrias därigenom från underhållsskyldighet och övrigt syneansvar. Jordägaren befrias från kraven att bygga och utföra större reparationer. Risken att detta skall medföra en sänkning av bostadsstandarden för berörda nyttjanderättshavare är liten. Efter 1968 års ändringar i hyreslagen har f. ö. besittningsskyddet förbättrats för hyresgäster som är anställda i fastighetsägarens tjänst. Besittningsskyddsbestämmelserna för jordbruksarrende är däremot i allmänhet inte tillämpliga vid skogsarbetararrende. Utredningen föreslår sålunda att ifrågavarande upplåtelser överförs från arrendelagen till hyreslagen, om upplåtelsen av bostad framstår som den betydelsefullaste delen av upplåtelsen. Vid tveksamhet om gränsdragningen synes viss ledning kunna hämtas från en jämförelse mellan nyttjanderättshavarens arbetsskyldighet enligt avtalet och det antal dagsverken som jordbruket på gården kan beräknas kräva. Från sådana arbetsavtal där arrendatorns arbete är av endast ringa betydenhet synes man i detta sammanhang böra bortse.

Departementschefen. Jag ansluter mig till utredningens förslag att överföra skogsarbetararrenden och jämförliga upplåtelser till hyreskapitlets tillämpningsområde. En bestämmelse härom har tagits upp i paragrafens andra stycke. I samband härmed har lagtexten fått undergå en redaktionell jämkning.

Hänvisningen i paragrafens fjärde stycke i den hittills gällande lydelsen beträffande bostadsrätt har fått utgå i förslaget. Den ersätts av den allmänna hänvisningen i 7: 4.

2—4 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 2—4 NJL.

5 §

Departementschefen. Första stycket i 3: 5 NJL har ersatts av en bestämmelse i 7: 5 fjärde stycket jordabalken. I andra stycket har vidtagits en redaktionell jämkning (jfr 9: 5).

6 §

Departementschefen. I paragrafens andra stycke har orden »enligt detta kapitel» fått utgå. Härigenom blir stycket tillämpligt även på uppsägningsfallen i 7: 5 och 29.

7 §

Paragrafen motsvarar utan ändring 3: 7 NJL.

8 §

Departementschefen. Enligt 3: 8 första stycket sista punkten NJL behöver uppsägning ej vara skriftlig, om hyresgästen lämnar skriftligt erkännande om uppsägning. I överensstämmelse med vad som föreslagits i motsvarande hänseende i fråga om arrende (8: 8) har regeln om skriftligt erkännande om uppsägning gjorts tillämplig även vid uppsägning som hyresgästen gör. I övrigt är paragrafen oförändrad.

9—17 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 9—17 NJL.

18 §

Departementschefen. Paragrafen har undergått ändringar av i huvudsak formell natur. Beträffande ändringarnas närmare innebörd hänvisas till 8: 11.

19 §

Paragrafen motsvarar utan ändring 3: 19 NJL.

20 §

Departementschefen. Arbetsavtal i samband med hyra torde numera inte förekomma i någon nämnvärd utsträckning och bestämmelserna härom fyller inte någon funktion i praktiken. Jag föreslår därför att bestämmelserna utgår. Detta föranleder vissa ändringar i reglerna om förverkande i 42 §.

21—28 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 21—28 NJL.

29 §

Paragrafens första stycke motsvarar 3: 29 första stycket andra och tredje punkterna NJL.

Departementschefen. Bestämmelserna i 3: 29 första stycket första punkten NJL ersätts av allmänna bestämmelser i 7 kap. (7: 13) och har alltså utgått i förslaget. Återstoden av första stycket har i förslaget utformats i överensstämmelse med motsvarande bestämmelser vid arrende (8: 15). Departementsförslaget innebär inte någon saklig ändring i förhållande till vad som nu gäller. Andra stycket i nuvarande lydelse, som upptar en hänvisning till arrendelagens regler om ändring och tillägg till avtal i vissa fall saknar motsvarighet i departementsförslaget. Ändrings- och tilläggsavtal regleras nu i

7: 8. I denna fråga innebär departementsförslaget viss ändring i förhållande till vad som nu gäller. Jag får i denna del hänvisa till vad som anförts under 7: 8. Tredje stycket i 3: 29 NJL ersätts av allmänna bestämmelser i 7 kap. Som andra stycke i 29 § har i departementsförslaget i stället tagits upp en motsvarighet till den tidigare i 5: 33 andra punkten FBL upptagna regeln om att hyresavtal, som efter fastighetsreglering ej är gällande mot tillträdaren, skall sägas upp för att upphöra. Enligt departementsförslaget skall fristen för uppsägningen räknas från tillträdet (5: 30 FBL).

30 §

Departementschefen. Paragrafen, som motsvarar 3: 30 NJL, har utformats i överensstämmelse med motsvarande regler i fråga om arrende. Beträffande bestämmelsens närmare innehåll hänvisas till vad som anförts under 8: 16.

31 §

Departementschefen. Paragrafen, som motsvarar 3: 31 NJL, har endast undergått en redaktionell ändring. Första stycket har utformats i överensstämmelse med motsvarande arrendebestämmelser (8: 17).

32 och 33 §§

Departementschefen. Dessa paragrafer har undergått en redaktionell omarbetning. Genom den föreslagna utformningen får termen överlåta samma innebörd som i arrendekapitlen (jfr 8:19). Ändringen innebär att hänvisningen i 32 § första stycket till vissa efterföljande paragrafer begränsas till överlåtelsefallen. I 33 § har tillagts ett nytt stycke som utformats efter förebild av 8: 19 fjärde stycket. De nuvarande första—tredje styckena har med vissa redaktionella jämkningar tagits upp som andra—fjärde styckena.

34—41 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 34—41 NJL.

42 och 43 §§

Departementschefen. Bestämmelserna i 20 § om arbetsavtal i samband med hyra har utgått i departementsförslaget. Underlåtenhet av hyresgäst att fullgöra arbete enligt hyresavtalet har i samband därmed fått utgå som förverkandeanledning i 42 §. Ändringen medför ändring av punktnumreringen och av hänvisningarna i 43 §.

44—71 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 44—71.

72 §

Departementschefen. Ändringarna i denna paragraf innebär att hyresmål skall tas upp av fastighetsdomstol och att fastighetsdomstolen i hyresmål får en särskild sammansättning. I fråga om sammansättningen innebär förslaget att teknisk expert inte skall ingå i domstolen i dessa mål. I stället skall antalet nämndemän utökas från två till tre. Den sålunda föreslagna ordningen har behandlats i den allmänna motiveringen.

73 och 74 §§

Paragraferna motsvarar utan ändring 3: 73 och 74 NJL.

13 KAP.

1 §

Departementschefen. Rätt till elektrisk kraft får enligt lagen om rätt till elektrisk kraft upplåtas även i tomträtt. Med anledning härav har i 1 § andra stycket rätt till elektrisk kraft tagits upp bland rättigheter som får upplåtas i tomträtt.

3 §

Departementschefen. I enlighet med vad som anförts i anslutning till 7: 8 har paragrafen kompletterats med en formföreskrift för ändrings- och tilläggsavtal.

26 §

Departementschefen. Paragrafens första stycke har fått utgå. Frågan om förmånsrätt i tomträtt avses i stället regleras för sig. (Jfr lagberedningens förslag till förmånsrättsordning, SOU 1969: 5 s. 128.) Uppräkningen av lagar i det nuvarande andra stycket har utökats med lagen om exekutiv försäljning av fast egendom.

14 KAP.

Departementschefen. Ändringarna i 7: 8 föranleder ett tillägg till 4 §. De ytterligare bestämmelser angående samspelet mellan fastighetsbildning och rättigheter som tillkommit i 7: 26—29 medför som tidigare framhållits vissa ändringar i 14 kap. Bestämmelsen i 14: 12 i det tidigare remitterade förslaget har sålunda ersatts av allmänna bestämmelser i 7: 26 och utgår därför i förevarande förslag. Detta föranleder en omnumrering av de följande paragraferna i kapitlet.

4 §

Departementschefen. Som jag anfört i anslutning till 7: 8 har formföreskriften för ändrings- och tilläggsavtal tagits upp i anslutning till formkravet i 4 §. Lagrådet har beträffande 4 § anfört att skäl kan anföras för att även sådana avtalsmoment som avses i andra stycket skulle tagas upp i upplåtelsehandlingen för att vinna beaktande. Om däremot sådana villkor avses skola gälla även om de inte tagits upp i handlingen bör enligt lagrådets mening andra stycket utgå.

Enligt min mening bör formkravet inte ges en så vidsträckt omfattning som lagrådet ifrågasatt vid servitutsupplåtelser, för vilka tidigare inte uppställts något krav på skriftlig form. Skriftlighetskravet bör sålunda endast innebära att de berörda fastigheterna och ändamålet med upplåtelsen anges. Villkor som inte påverkar bedömningen av upplåtelsens ändamål omfattas sålunda inte av skriftlighetskravet.

12 §

Departementschefen. Paragrafen, som motsvarar 13 § i det tidigare remitterade förslaget, har i förevarande förslag fått en mera allmän utformning. Skälen härtill har redovisats under 7: 26—29.

13 §

Departementschefen. Paragrafen, som motsvarar 14 § i det tidigare remitterade förslaget, har endast undergått en redaktionell jämkning.

14 och 15 §§

Departementschefen. Paragraferna motsvarar 15 och 16 §§ i det tidigare remitterade förslaget.

15 KAP.

Departementschefen. Lagrådet har ifrågasatt om institutet samfällighetsrätt bör tas upp i balken. Denna fråga kommer jag att ta ställning till senare. I detta sammanhang utgår jag från att bestämmelserna skall finnas kvar.

5 §

Departementschefen. Denna paragraf, som innehåller formföreskrifter för samfällighetsavtal, har i enlighet med vad som anförts under 7: 8 kompletterats med formföreskrift för ändrings- och tilläggsavtal.

Lagrådet har beträffande denna paragraf anfört att de vid 14: 4 anförda synpunkterna äger giltighet också här och tillagt att betänkligheterna mot att uppställa skriftlighetskrav endast beträffande vissa grundläggande mo-

ment i avtalet måste anses ändå större beträffande samfällighetsrätt än när det gäller servitut. Genomförs den i remissen avsedda ordningen, måste uppmärksammas att om enligt avtalet fysisk belastning lagts på någon av de samfällighetsberättigade fastigheterna, denna belastning ingår i själva samfällighetsrätten. Lagrådet förordar därför att till tredje punkten i första stycket fogas ett tillägg att handlingen skall innehålla uppgift om den belastning som eljest kan ha lagts på någon av fastigheterna. Av skäl som anförts vid 14: 4 bör andra stycket utgå.

Jag har i anslutning till 14: 4 avvisat den av lagrådet ifrågasatta utvidgningen av formkravet vid servitutsupplåtelse. Ej heller vid samfällighetsavtal finns enligt min mening anledning upprätthålla ett så strängt formkrav. Lagrådets förslag att upplåtelsehandlingen skall innehålla uppgift om den fysiska belastning som kan ha lagts på någon av fastigheterna bör emellertid beaktas. Andra stycket i det tidigare förslaget har — liksom motsvarande bestämmelse i 14: 4 — fått utgå.

10 §

Departementschefen. Hänvisningen till vissa paragrafer i 14 kap. har ändrats med anledning av den ändrade paragrafnumreringen i 14 kap.

17 KAP.

Departementschefen. Införandet av rätt till elektrisk kraft som en särskild sakrätt i fast egendom påkallar uppmärksamhet även när det gäller reglerna om företräde på grund av inskrivning. Sådana upplåtelser har en särställning i företrädeshänseende enligt gällande rätt. Jag får i detta sammanhang hänvisa till vad som anförts härom under 7: 21—23. Rätt till elektrisk kraft kan enligt IF vara föremål för inskrivning. Inskrivningen är emellertid av betydelse endast för rättighetens bevarande vid exekutiv försäljning. I detta fall gäller att, om rättigheter för vilka inskrivning söks samtidigt, är upplåtna samma dag, de äger lika rätt. Detta gäller inte bara då krafträttigheter konkurrerar inbördes utan också då konkurrensen avser krafträttighet och rättighet av annat slag (58 § 3 mom. IF). Inskrivningen är inte heller förbunden med prioritetsverkan vid kollision med överlåtelse. Detta sammanhänger uppenbarligen med att upplåtelsen, om den skett skriftligen, oberoende av förbehåll är gällande mot ny ägare.

I motiven till 7: 21—23 har jag i fråga om oinskriven rättighet intagit den ståndpunkten att de allmänna företrädesreglerna bör gälla även i fråga om rätt till elektrisk kraft. I likhet med lagberedningen anser jag att rätten till elektrisk kraft inte heller bör ges någon särställning när det gäller företräde på grund av inskrivning. De i 17 kap. föreslagna bestämmelserna angående nyttjanderätt, servitut och samfällighetsrätt bör så-

lunda gälla även för rätt till elektrisk kraft. Den företrädesställning som enligt gällande rätt tillkommer rätt till elektrisk kraft i förhållande till överlåtelse kommer enligt 7: 9 andra stycket att bestå. I förhållande till andra konkurrerande rättigheter torde de allmänna bestämmelserna om företräde inte vara av någon större praktisk betydelse. När det gäller företrädesordningen mellan flera upplåtelser av elektrisk kraft innebär de allmänna reglerna att, om inskrivning för rättigheterna söks samma dag, tidsföljden för upplåtelserna i första hand är avgörande. Motsvarande bestämmelser för oinskrivna rättigheter återfinns i 7: 21—22.

Vad som nu anförts leder till att bestämmelserna i 17 kap. i princip inte behöver undergå andra förändringar än att rubriken framför 1 § och uppräkningen av rättigheter i vissa paragrafer kompletteras med rätten till elektrisk kraft.

Lagrådet föreslår relativt betydande ändringar i lagtextens disposition och formella utformning. Jag avser att i senare sammanhang ta ställning till förslagen.

2 §

Departementschefen. Ändringen innebär endast att uppräkningen av rättigheter kompletterats med rätt till elektrisk kraft.

3 §

Departementschefen. Första stycket innehåller undantag från huvudregeln om företräde på grund av inskrivning bl. a. för det fall att en ny ägare av fastigheten vid sitt förvärv varit i ond tro beträffande en tidigare upplåten rättighet. Eftersom rätt till elektrisk kraft oberoende av inskrivning är gällande mot nye ägaren finns inte utrymme för regelns tillämpning beträffande rätt till elektrisk kraft. Sådan rättighet har därför inte tagits upp i första stycket. Däremot har i andra och tredje styckena rätt till elektrisk kraft tagits upp vid sidan av övriga rättigheter.

4 §

Departementschefen. Rätt till elektrisk kraft har tagits upp bland de i första stycket angivna rättigheterna. Som en följd av att rätt till elektrisk kraft inte tagits upp i 3 § första stycket har så ej heller skett i 4 § andra stycket.

5, 6 och 10 §§

Departementschefen. I dessa paragrafer har rätt till elektrisk kraft jämställts med övriga rättigheter. Vid utformningen av 10 § första och andra styckena har beaktats att bestämmelserna bör äga tillämpning även vid exekutiv försäljning som inte sker genom auktion.

18 KAP.

1 §

Departementschefen. Rätt till elektrisk kraft har genom ändringen tagits upp bland de rättigheter där godtrosförvärv kan ske enligt detta kapitel.

8 §

Departementschefen. Till de i paragrafen angivna fallen när anteckning i fastighetsbok har särskild verkan med avseende på förvärvares goda tro har fogats det fallet att ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen att kommun beslutat utöva förköpsrätt upptagits på inskrivningsdag. Skälen för denna ändring redovisas i det förslag till ytterligare följdlagstiftning till jordabalken som jag kommer att anmäla senare denna dag. Därutöver har paragrafen jämkats huvudsakligen i formellt hänseende med anledning av förslag från lagrådets sida.

10 §

Departementschefen. Ordalagen i andra stycket har jämkats med hänsyn till lagberedningens förslag angående förmånsrättsordningen.

19 KAP.

2 §

Departementschefen. Ändringarna innebär en anpassning till bestämmelserna om underrätternas organisation efter ändring i 1 kap. 1 § RB genom lagen (1969: 244) om ändring i rättegångsbalken.

21 §

Departementschefen. Paragrafen har anpassats till vissa förslag om lagändring på utsökningsrättens område som kommer att framläggas senare. Vid utformningen av andra stycket har beaktats att inteckning kan påverkas av exekutiv försäljning som sker på annat sätt genom auktion. I andra stycket har vidare föreskrivits anteckningsskyldighet även i fråga om inskrivning för rättighet (se remissprotokollet den 11 februari 1966 under 19: 21).

20 KAP.

7 §

Departementschefen. Ändringen innebär att bland de fall i paragrafen, då lagfartsansökan skall förklaras vilande, tagits upp även det fallet att ett köp eller ett byte för sin giltighet är beroende av att förköp ej sker eller, om kommun söker lagfart på förköp, detta ej är fullbordat. Bestämmelsen har tagits upp efter nuvarande punkt 8. I enlighet härmed skall lagfartsansökan av den som köpt eller bytt till sig fastigheten förklaras vilande, om förköpsrätt föreligger och kommunens frist att utöva förköpsrätt inte gått ut eller förköpsrätt utövats men förköpet ej är fullbordat. Har fristen gått ut utan att förköpsrätt utövats eller har kommunen vid bestridande underlåtit att söka tillstånd till förköpet eller har ansökan om tillstånd avslagits, föreligger inte hinder mot lagfart enligt förevarande bestämmelse.

I övrigt hänvisas till vad som anförs härom i det förslag till ytterligare följdlagstiftning till jordabalken som kommer att anmälas senare denna dag.

22 KAP.

3 §

Departementschefen. Punkten 8 innehåller en bestämmelse att ansökan om inteckning skall avslås, om utmätning av del av fastigheten skett före den dag då inteckningen söks. Som lagberedningen påpekat (SOU 1968: 64 s. 200) torde regeln böra ta sikte även på det fallet att ansökan om inteckning görs samma dag som utmätningen. Förslaget har utformats i enlighet härmed. Efter punkten 8 har tagits upp en regel om att ansökan om inteckning skall avslås, om ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen tagits upp på inskrivningsdag och ansökningen görs av den som överlåtit egendomen. Skälen för detta tillägg redovisas i det förslag till ytterligare följdlagstiftning till jordabalken som jag kommer att anmäla senare denna dag.

5 §

Departementschefen. I denna paragraf har som ett tredje stycke tagits upp en bestämmelse om utfärdande av nytt pantbrev i vissa fall när medel avsatts efter exekutiv försäljning. Förslag härom har tagits upp i lagberedningens förslag om fastighetsexekution m. m. (SOU 1968: 64 Bil. A). När medel avsatts motsvarande pantbrevsbelopp är pantbrevet enligt balkens regler gällande även till den del det faller utom skyddsbeloppet. Om inte pantbrevet företes genast kan det även enligt min mening finnas behov för den nye ägaren att få ut ett nytt pantbrev. Enligt förevarande bestämmelse

kan nytt pantbrev utfärdas efter ansökan av den nye ägaren i ett sådant fall. Det tidigare pantbrevet medför därefter inte panträtt i fastigheten utan endast rätt till de avsatta medlen.

11 §

Departementschefen. Bestämmelserna i fjärde stycket om avstyckat områdes befriande från ansvar för inteckning i stamfastighet har fått utgå. Skälen för denna ändring redovisas i det förslag till ytterligare följdlagstiftning till jordabalken som jag kommer att anmäla senare denna dag.

23 KAP.

Departementschefen. Införandet av rätt till elektrisk kraft har föranlett ändringar i kapitlets rubrik samt i 1 och 2 §§.

1 §

Departementschefen. Genom ändringen har rätt till elektrisk kraft tagits upp bland de rättigheter som får inskrivas enligt denna paragraf.

2 §

Departementschefen. I punkt 2 av denna paragraf har föreskrivts att ansökan om inskrivning skall avslås om föreskrift i balken angående upplåtelsen i fråga inte iakttagits. Eftersom beträffande rätt till elektrisk kraft bestämmelserna i fråga är avsedda att tagas upp i en särskild lag har formuleringen av punkten ändrats så att den omfattar även föreskrift i nämnda lag.

Efter punkten 8 har tagits upp en ny punkt som innebär att ansökan om inskrivning av rätt till elektrisk kraft skall avslås, om skriftligt medgivande till inskrivning inte föreligger (jfr 7: 10).

IV. Hemställan

I enlighet med det anförda föreligger förslag till ändringar och tillägg till den nya jordabalken.

Jag hemställer, att lagrådets yttrande över förslagen inhämtas enligt 87 § regeringsformen genom utdrag av protokollet.

Vad föredraganden sålunda med instämmande av statsrådets övriga ledamöter hemställt bifaller Hans Kungl. Höghet Regenten.

Ur protokollet:

Britta Gyllensten

Bihang 1

Lagberedningens förslag till jordabalk år 1960

FÖRSLAG

till

Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikes lag skall hava följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom

1 KAP.

Om fastighet och dess gränser

1 §.

Fast egendom är jord; denna utgör särskilda fastigheter enligt vad om fastighetsbildning är stadgat eller eljest är gällande.

2 §.

Angående allmänt vattenområde och fastighets gräns mot sådant område är särskilt stadgat.

3 §.

Gräns, som blivit lagligen bestämd, skall äga den sträckning som i laga ordning utmärkts å marken. Kan ej längre med visshet utrönas var utmärkning skett, gälle den sträckning som med ledning av förrättningskarta jämte handlingar, innehav och andra omständigheter må antagas hava varit åsyftad. Har gränsens sträckning ej blivit i laga ordning utmärkt å marken, äge karta och handlingar vitsord.

4 §.

Har gräns ej bestämts på sätt i 3 § sägs, gälle de rå och rör eller andra märken som av ålder ansetts utvisa gränsen.

Är gränsen tillkommen genom överlåtelse av jord eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv, skall den hava den sträckning som var avsedd med förvärvet; kan ej visshet om gränsens sträckning sålunda vinnas, gälle den sträckning som med hänsyn till innehav och andra omständigheter må antagas hava varit åsyftad.

5 §.

Utan hinder av vad i 3 och 4 §§ är stadgat må, om det kan ske utan olägenhet för någondera sidan, vid gränsbestämning företagas sådan jämkning som finnes påkallad för en ändamålsenlig gränsdragning eller eljest ur teknisk synpunkt.

Har gräns under längre tid, minst tjugu år, oklandrat hävdats i annan sträckning än den enligt 3 eller 4 § skulle äga och visas eller framgår eljest av omständigheterna att hävden grundats å överenskommelse, som före den — — — ingåtts mellan ägarna å ömse sidor, gälle den sträckning i vilken gränsen sålunda hävdats; dock må däri vid gränsbestämning ske sådan jämkning som avses i första stycket.

Angående verkan av överenskommelse, som i samband med gränsbestämning träffas mellan ägarna, är särskilt stadgat.

6 §.

Tillhör vattenområdes strand skilda byar, skall området, om ej annat visas, anses delat mellan byarna.

7 §.

Vattenområde å mark, som av ålder varit stadsjord, skall ej anses tillagt den fastighet stranden tillhör, med mindre säker upplysning vinnes att så skett.

8 §.

Har skifte ägt rum och kan ej utredas huru vattenområde därvid behandlats, skall området anses delat mellan de ägolotter som ligga vid stranden.

9 §.

Har fastighet, som innefattar strand, bildats genom jordavsöndring, skall avsöndringen, om ej annat framgår av omständigheterna, anses hava inbegripit det utanför stranden liggande vattenområde som tillhörde stamfastigheten.

10 §.

Gräns i vatten, som ej kan fastställas med ledning av 3—5 §§, skall anses hava sådan sträckning att till varje fastighet hänföres den del av vattenområdet som är närmast dess strand; för mindre holme eller skär skall dock något vatten ej tillkomma fastigheten. Har stranden förskjutits, skall vid gränsens bestämmande strandens tidigare läge, i den mån det kan utrönas, vara avgörande.

Sträckning av gräns skall bedömas efter normalt medelvattenstånd. I fråga om gräns, som framdeles tillkommer i Vänern, Vättern och Hjälmaren samt i Storsjön i Jämtland, skall dock sträckningen bedömas efter ett vattenstånd, i Vänern av 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp, i Vättern av 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala, i Hjälmaren av 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och i Storsjön av 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

Utan hinder av vad i första stycket stadgats skall vid gränsbestämning företagas den jämkning som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter.

11 §.

Har strandfastighet genom strandens förskjutning blivit skild från vattnet, må fastighetens ägare, såframt icke det torrlagda områdets ägare därigenom lider men av någon betydelse, nyttja detta ävensom därför njuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § vattenlagen.

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet

— —

3 KAP.

Om rättsförhållanden mellan grannar

1 §.

Envar vare skyldig att vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till granne.

2 §.

Ej må någon nyttja fast egendom på sådant sätt att granne utsättes för buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank eller annat dylikt utöver vad i orten är eller kan påräknas bliva vanligt, med mindre besväret ändock bör tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse.

Hava i lag eller författning i särskilda hänseenden givits bestämmelser om besvär som avses i första stycket, vare de gällande.

3 §.

För industriell anläggning eller annan användning av fast egendom, som kan för granne medföra störningar av beskaffenhet varom sägs i 2 §, må tillstånd sökas enligt vad därom är särskilt stadgat.

Har tillstånd meddelats skall, så länge därvid föreskrivna villkor följas, skyldighet ej på grund av 2 § föreligga att upphöra med användningen eller att vidtaga andra förebyggande åtgärder än sådana som kunna genomföras utan oskälig kostnad.

4 §.

Yppas störningar från fast anläggning, för vilken tillstånd ej meddelats, och hava dessa oförändrat pågått tre år i följd utan att därå väckts talan skall, så länge störningarna icke tilltaga i omfattning, vad i 3 § andra stycket stadgats äga motsvarande tillämpning.

5 §.

Förorsakas genom nyttjande som avses i 2 § störningar utöver vad grannen enligt nämnda lagrum är skyldig att tåla skall, även om tillstånd meddelats eller 4 § äger tillämpning, skadan ersättas; dock skall ersättning för

personligt men utgå endast för tid efter det grannen anmärkt på förhållandet.

Har tillstånd meddelats eller äger 4 § tillämpning, må ersättning utdömas för framtida skada, såframt skadans omfattning kan på förhand beräknas. Sådan ersättning må bestämmas att utgå på en gång eller med visst årligt belopp. Då ersättningen bestämts till visst årligt belopp, må detta efter vad som finnes skäligt jämkas, när väsentligen ändrade förhållanden påkalla det.

6 §.

Ersättning, som enligt 5 § andra stycket utgår på en gång, skall nedsättas hos länsstyrelsen; om fördelning och utbetalande av nedsatt belopp samt verkan därav gälle i tillämpliga delar vad om expropriation är stadgat. Beloppet må dock utan nedsättning utbetalas till grannen, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran i fastigheten.

Har utan nedsättning beloppet utbetalats till grannen, svare den ersättningsskyldige för förlust som i följd därav tillskyndas innehavare av fordran i fastigheten.

7 §.

Tränga rötter eller grenar in på grannens område och lider denne därav olägenhet, må grannen borttaga dem; dock bör ägaren dessförinnan erhålla tillfälle att själv utföra åtgärden, om den kan befaras medföra märklig skada på trädet.

8 §.

Vill någon på sin mark utföra grävning eller annat sådant arbete, åligge honom att vidtaga den skyddsåtgärd som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannes mark.

Finnes kostnad för skyddsåtgärd uppenbarligen komma att överstiga beloppet av skada, som den avser att förebygga, må åtgärden underlåtas; skadan skall dock ersättas. På begäran skall, innan arbetet må påbörjas, till säkerhet för ersättningen hos överexekutor ställas pant eller borgen; därom gälle vad i utsökningslagen är stadgat.

Är byggnad på grannes fastighet genom vårdslöshet vid uppförandet eller genom bristande underhåll av den beskaffenhet att därav påkallas särskild åtgärd till förekommande av skada, oaktat arbetet icke sträckes nedanför vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av grannen.

9 §.

Är grävning eller annat sådant arbete av mer än vanligt ingripande beskaffenhet eller eljest av den natur att det medför särskild risk för omgivningen, skall uppkommen skada ersättas, även om någon försumlighet icke föreligger.

10 §.

Åtgärd till förekommande av skada genom grävning eller annat sådant arbete må vidtagas på annans mark, om så erfordras för att oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet skall kunna undvikas. För skada och intrång skall ersättning givas, såframt icke ägaren av marken är skyldig att bekosta arbetet. På begäran skall, innan arbetet må påbörjas, till säkerhet för ersättningen hos överexekutor ställas pant eller borgen; därom gälle vad i utsökningslagen är stadgat.

11 §.

Har byggnad uppförts i sådant läge att den skjuter in på grannes mark och skulle byggnadens rivande eller förändring medföra märklig kostnad eller olägenhet för ägaren, vare denne ej skyldig att avträda den intagna marken, förrän byggnaden rives eller brinner ned, med mindre den som uppfört byggnaden gjort inkräktningen med avsikt eller därvid handlat med grov vårdslöshet och, om fastigheten övergått till ny ägare, denne ägde kännedom därom vid förvärvet av fastigheten.

För det intrång, som tillskyndas ägaren genom markens intagande och nyttjande, vare han berättigad till ersättning. Denna må på därom förd talan bestämmas att utgå på en gång eller med visst belopp för varje år, intill dess marken avträdes. När ersättning, som skall utgå på en gång, bestämmes, skall i domen tillika fastställas viss tid, räknad från det domen vunnit laga kraft, inom vilken ersättningen skall erläggas vid påföljd att eljest ägaren må påfordra byggnadens borttagande. I övrigt skall angående ersättning, som utgår på en gång, i tillämpliga delar gälla vad i 6 § är stadgat.

Om trappa, som skjuter över gatulinje, gälle vad särskilt är stadgat.

4 KAP.

Om köp, byte och gåva

Om köpets form

1 §.

Köp av fast egendom skall slutas skriftligen. Köpevillkor, som ej intagits i köpehandlingen, vare utan verkan.

Säljaren och köparen skola samtidigt underskriva köpehandlingen eller vidkännas sin underskrift därå i närvaro av två vittnen, ett av dem behörigt laga köpevittne. Vittnena skola bestyrka köpehandlingen med sina namn.

Upprättas särskilt köpebrev till bevis om att köpeskillingen guldits eller att annat villkor uppfyllts, skall vad i första eller andra stycket stadgats ej äga tillämpning därå. Angående verkan av att visst köpevillkor icke upptagits i köpebrevet meddelas bestämmelse i 6 §.

2 §.

Säljes fast egendom genom statlig myndighet, erfordras ej att köpehandlingen bevittnas.

3 §.

Såsom laga köpevittne må anlitas distriktslantmätare, häradsskrivare, landsfiskal, stadsfiskal, stadsfogde, notarius publicus, advokat och föreståndare för bankaktiebolags notariatavdelning samt, om köpet slutes utomlands, den tjänsteman vid svensk beskickning eller svenskt konsulat som är därtill utsedd.

Underrätt förordne ock, till erforderligt antal, inom domkretsen bosatta personer som äro förtrogna med fastighetsförhållandena i trakten att tillhandagå såsom laga köpevittnen vid köp av fast egendom, helt eller delvis

belägen inom domkretsen. Finnes den som förordnats till köpevittne icke längre lämplig därtill, må han av rätten entledigas.

Närmare föreskrifter rörande laga köpevittnes åligganden och rätt till ersättning meddelas av Konungen.

Om villkorligt köp

4 §.

Vid köp må förvärvets fullbordan eller bestånd ej göras beroende av villkor under mer än två år från köpehandlingens dag. Har längre tid avtalats, vare köpet ogiltigt; är ej tid utsatt, skall den anses utgöra två år.

Vad i första stycket stadgats skall ej äga tillämpning på förbehåll, varigenom förvärvet göres beroende av köpeskillingens erläggande, ej heller utgöra hinder att uppställa villkor, som har sin grund i särskilt stadgande.

5 §.

Föreskrives i köpehandlingen att särskilt köpebrev skall utfärdas, vare så ansett som om förvärvet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande.

6 §.

Är enligt köpehandlingen förvärvet beroende av villkor och utfärdas särskilt köpebrev, skall förvärvet ej vidare bero av villkoret, med mindre detta upptagits även i köpebrevet.

7 §.

Säljes visst område, vare sig det är ämnat att avskiljas från fastigheten eller köpet avser fastighet med undantag av område, vare, även om annat avtalats, köpet beroende av att inom sex månader från köpehandlingens dag göres ansökan om laga delning på grund av köpet samt att i anledning av ansökan som rätteligen skett laga delning kommer till stånd.

8 §.

Avser köp andel i fastighet och har ej i köpehandlingen upptagits bestämmelse att andelen skall utbrytas genom laga delning, skall köparen anses innehava fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna. Sämjedelning vare utan verkan.

Har i köpehandlingen bestämts att andelen skall utbrytas, äge vad i 7 § är stadgat motsvarande tillämpning.

9 §.

Andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, må ej för sig överlåtas, med mindre andelen registrerats såsom särskild fastighet.

Om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser

10 §.

Avkastning, som fastigheten frambringar före den dag då tillträde skall ske, tillkomme säljaren. Ej må denne annorledes än till husbehov nyttja skog eller torvmosse, ej heller avhända fastigheten annat som icke är att hänföra till dess vanliga avkastning.

Arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkomme säljaren.

Skatter och andra avgifter, som utgå för fastigheten och belöpa på tiden från och med tillträdesdagen, skall köparen vidkännas.

11 §.

Säljaren stånde faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den ännu är i hans besittning; dock skall faran övergå på köparen, där fastigheten ej tillträdes i rätt tid till följd av dröjsmål å dennes sida.

Har fastigheten skadats eller försämrats på grund av händelse, för vilken säljaren står faran, äge köparen rätt till avdrag å köpeskillingen. Han må ock häva köpet, såframt ej skadan är av ringa betydelse; talan skall dock väckas inom ett år från det tillträdet skedde vid påföljd att rätten därtill eljest går förlorad.

12 §.

Har fastigheten efter köpets slutande försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han äge ock häva köpet. Är skadan av ringa betydelse, må dock köpet ej hävas, med mindre säljaren förfarit svikligen.

Vill köparen häva köpet, skall han väcka talan inom ett år från det tillträdet skedde. Försittes denna tid, vare rätten till talan förlorad, om ej säljaren förfarit svikligen.

13 §.

Vägrar säljaren utan skäl att i rätt tid avträda fastigheten, vare köparen berättigad till skadestånd. Han äge ock häva köpet, om ej dröjsmålet är av ringa betydelse.

14 §.

Undandrager sig säljaren utan skäl att utfärda köpebrev, där sådant betingats vid köpet, eller att fullgöra annat, som på honom ankommer för att bereda köparen möjlighet till lagfart, vare lag som i 13 § sägs.

15 §.

Möter i annat fall än som sagts i 14 § hinder för lagfart i omständighet, som ej beror av köparen och ej var för honom känd när köpet slöts, äge han häva köpet enligt föreskrifterna i 12 § samt erhålla ersättning för skada; dock vare den tid, inom vilken talan om köpets hävande skall väckas, räknad från det lagfartstiden gått till ända eller, om lagfart sökts dessförinnan, från det beslutet i lagfartsärendet vann laga kraft.

16 §.

Är fastighetens ägovidd i sin helhet eller i visst ägoslag mindre än i köpehandlingen blivit köparen tillförsäkrat eller är fastigheten i annat avseende icke sådan som säljaren däri utfäst, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada. Köparen må ock häva köpet såsom i 12 § sagts.

Samma lag vare om eljest i fastigheten yppas fel eller brist som köparen, oavsett att bestämmelse därom ej intagits i köpehandlingen, med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt icke rimligen bort räkna med. Ersättning för skada skall dock utgå endast om säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet eller bristen.

17 §.

Finnes fastigheten på grund av intecknad panträtt häfta för högre belopp än som förutsattes vid köpet, må köparen avräkna vad av sådan anledning kan komma att uttagas ur fastigheten. Är ej så mycket av köpeskillingen oguldet och erlägger icke säljaren skillnaden inom en månad efter tillsägelse, äge köparen häva köpet och erhålla skadestånd.

18 §.

Finnes fastigheten, utan att sådant förutsattes vid köpet, vara besvärad av annan rättighet än intecknad panträtt, njute köparen, om han var i god tro när köpet slöts, avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han må ock häva köpet såsom i 12 § sagts. Samma lag vare, om annan än säljaren ägde byggnad eller något som eljest enligt lag skulle höra till fastigheten och köparen var i god tro vid köpet.

Vad sålunda stadgats gälle ock, om köparen till följd av offentlig myndighets beslut icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet haft skäl att förutsätta.

19 §.

Säljaren åligge att till köparen överlämna de kartor och andra handlingar angående fastigheten, vilka äro i hans ägo, eller om de angå jämväl annan egendom, på anfordran hålla dem köparen till handa.

20 §.

Vid köp stånde säljaren hemul och skall han alltså, om fastigheten tillhörde annan, betala köpeskillingen åter samt, om köparen var i god tro, gälda skadestånd.

Är det allenast en del av fastigheten som frångår köparen, äge denne, om han var i god tro, häva köpet i dess helhet såsom i 12 § sägs; talan därom skall dock väckas inom ett år från det egendomen frångick honom.

21 §.

Förmår säljaren ej gälda vad enligt 20 § åligger honom, äge köparen söka säljarens fångesmän, en efter annan, i den mån de äro pliktiga till hemul.

22 §.

Är köpeskillingen icke till fullo erlagd, när klander väckes, äge köparen innehålla oguldet belopp, till dess säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan finnas skyldig att utgiva, om klandret bifalles.

23 §.

Mister köparen fastigheten på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äge vad i 20 § stadgats motsvarande tillämpning; i fall som avses i 20 § andra stycket skall dock talan väckas inom den i 15 § angivna tiden.

24 §.

Kommer enligt förbehåll i köpehandlingen köpet att hävas på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, äge säljaren rätt till skadestånd.

I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen skola de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunderna äga tillämpning.

25 §.

Är förvärvet enligt köpehandlingen beroende av köpeskillingens riktiga erläggande och har köparen efter köpets avslutande

blivit försatt i konkurs

eller fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs

eller vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sin gäld

eller, om han är köpman, inställt sina betalningar

eller eljest funnits vara på sådant obestånd att han måste antagas icke kunna rätteligen erlägga köpeskillingen,

äge säljaren häva köpet, såframt ej utan oskäligt uppehåll efter anmaning betryggande säkerhet ställes för köpeskillingen. Häves köpet, vare säljaren jämväl berättigad till skadestånd.

26 §.

Skall, i fall då köp häves, panträtt som tillkommit på grund av köparens utfästelse alltjämt bestå, äge säljaren till sin säkerhet innehålla så mycket av köpeskillingen som motsvarar vad av sådan anledning kan komma att utgå ur fastigheten; räcker ej vad säljaren uppburit, må köparen påkalla köpets hävande endast såvida han till säljaren erlägger skillnaden.

Är på grund av köparens upplåtelse fastigheten besvärad av annan rättighet, som väsentligen minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand, eller har fastigheten till följd av åtgärd eller annan omständighet, som är att hänföra till köparen eller berott av denne, väsentligen försämrats eller eljest nedgått i värde, må icke mot säljarens bestridande köpet hävas.

27 §.

Har talan om hävande eller återgång av köp bifallits, äge enligt vad därom är stadgat i 30 kap. 22 § köparen efter inteckning i den fastighet som köpet avsett erhålla panträtt för vad säljaren i domen förklarats skyldig att av köpeskillingen återbära till köparen; avsåg köpet område eller andel av fastighet, som vid köpet tillhörde säljaren, må panträtt erhållas i den fastigheten.

Inteckning för fordran, som avses i första stycket, må sökas så snart talan blivit väckt och säljaren sökt lagfart men ej senare än tre månader från det domen vann laga kraft eller, om lagfart då ej var sökt för säljaren, från det sådan ansökan gjordes.

Den fordran som sålunda tillkommer köparen skall, sedan talan väckts, gälla med samma rätt som utfästelse av panträtt.

Om byte

28 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om köp gälle ock i tillämpliga delar om byte. Då fastighet, som gått i byte mot annan fastighet, finnes hava vid bytet tillhört annan än överlåtaren eller frångår förvärvaren i följd av omständighet som avses i 23 §, må förvärvaren dock icke återtaga den egendom han gav i byte utan äge i stället erhålla ersättning i penningar.

Om gåva

29 §.

Gåva av fast egendom skall ske genom gåvobrev, som undertecknas av givare och gåvotagare; därvid skall vad i 1 § första och andra styckena samt 2 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

30 §.

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor, gällande för viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid, och har gåvotagaren överlåtit fastigheten till annan, innan talan om gåvans återgång blivit väckt, äge givaren ingen talan mot nye ägaren utan söke i stället att av gåvotagaren utfå gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda gälle vad särskilt är stadgat.

31 §.

Bestämmelserna i 7—9 §§ äge tillämpning jämväl på gåva.

32 §.

Återgår gåva på grund av villkor som avses i 30 § och skall panträtt, som tillkommit på grund av gåvotagarens utfästelse, eller annan rättighet, som gåvotagaren upplåtit, alltjämt bestå, söke givaren för sin förlust ersättning av gåvotagaren.

5 KAP.

Om förköpsrätt

— —

6 KAP.

Om återköpsrätt

— —

7 KAP.

Om verkan av klander

1 §.

Varder fast egendom efter klander återvunnen, skall den i tvisten tappande utgiva avkastning, som fallit efter stämningens delgivning eller den tidigare tidpunkt då han fick kännedom om annans bättre rätt till egendomen, dock mot gottgörelse för vad han haft att utgiva för avkastningens vinnande och för egendomens underhåll under samma tid.

Har den tappande vållat att avkastningen kommit att understiga vad som skäligen bort vinnas av egendomen, gälde han ersättning därför.

2 §.

Har egendomen skadats eller eljest nedgått i värde till följd av åtgärd eller annan omständighet som är att hänföra till den tappande eller berott av denne, vare han skyldig att gälda skadestånd.

3 §.

Den som vinner egendomen åter vare skyldig att ersätta den tappande nödig kostnad, som denne nedlagt å egendomen utöver vad som erfordrats för dess underhåll under den tid han innehaft den. Nyttig kostnad skall ock ersättas, såframt den ej gjorts å tid som sagts i 1 §, dock högst till belopp varmed egendomens värde finnes vara förhöjt genom den nedlagda kostnaden.

4 §.

Vill den vinnande framställa anspråk på avkastning eller på ersättning enligt 1 eller 2 § eller vill den tappande kräva ersättning enligt 3 §, skall han väcka talan inom två år från det egendomen avträddes till den vinnande.

Försittes denna tid, vare rätten till talan förlorad. Är talan inom föreskriven tid väckt av endera, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

5 §.

Har den tappande å egendomen nedlagt annan än nödig kostnad och kan vad sålunda påkostats skiljas från egendomen, äge han bortföra det; dock åligge honom att hembjuda den vinnande till inlösen vad han vill bortföra. Hembud skall, vid påföljd att rätten att bortföra vad sålunda tillförts egendomen eljest går förlorad, ske inom en månad från den dag då egendomen avträddes eller, om den tappande före denna tids utgång väckt talan om ersättning som avses i 3 §, från den dag då dom varigenom talan ogillats vann laga kraft.

Vill, då hembud rätteligen skett, den vinnande lösa eller bestrider han den tappandes rätt att bortföra, har han att därom underrätta den tappande inom en månad efter hembudet vid påföljd att den tappande eljest omedelbart äger bortföra vad som tillförts. Har han inom tid som nu sagts bestritt den tappandes rätt att bortföra, äge han, då den tappande genom dom som vunnit laga kraft tillagts rätt att bortföra, inom en månad meddela underrättelse att han vill lösa. Har begäran om säkerhet för löseskillingen framställts vid hembudet, åligge den vinnande, om han vill lösa, att inom tid som gäller för underrättelse därom ställa betryggande säkerhet för löseskillingen.

Skall inlösen äga rum men kan ej överenskommelse träffas om löseskillingens belopp, skall detta bestämmas av skiljemän i den ordning som stadgats i 6 kap. 6 §.

6 §.

Bortförande skall ske inom tre månader sedan hembudet avvisats eller tiden för dess antagande utgått vid påföljd att vad som påkostats eljest tillfaller den vinnande utan lösen.

Ej må den tappande utan den vinnandes samtycke bortföra något från egendomen, innan han ställt betryggande säkerhet för vad han enligt 1 eller

2 § må vara skyldig att utgiva eller, om sådan ersättning blivit till beloppet bestämd, innan detta guldits.

Då något bortföres, skall den tappande återställa jord eller byggnad i dess förra skick.

7 §.

Vad ovan i detta kapitel är stadgat äge motsvarande tillämpning, när fast egendom överlåtits till två eller flera och tvist dem emellan yppas om företrädet.

8 KAP.

Om panträtt

1 §.

Vill ägare av fast egendom utfästa panträtt i denna, upprätte då pantbrev. Panträtten kommer till stånd genom dess inskrivning; sådan inskrivning kallas inteckning.

2 §.

Ej må panträtt utfästas i område eller andel av fastighet.

Utan hinder av vad nu sagts må, när område överlåtits eller överlåtelse skett av andel med bestämmelse att andelen skall utbrytas, panträtt utfästas i den överlåtna egendomen eller i vad av fastigheten återstår efter överlåtelsen. I fråga om den egendom som överlåtits vare pantutfästelsen beroende av laga delning; utfästelse av panträtt i den egendom som återstår skall, om laga delning ej kommer till stånd, anses omfatta hela fastigheten.

3 §.

I samma pantbrev må ej utfästas panträtt i flera fastigheter.

4 §.

Pantbrev skall innehålla förskrivning om betalning ur den fasta egendomen av visst kapitalbelopp i svenskt mynt jämte den ränta som avses skola utgå. I pantbrevet skall, om särskild förfallotid skall iakttagas, denna angivas. Utfästes panträtt för ogulden köpeskilling, skall det för att utfästelsen må gälla för sådan angivas i pantbrevet.

Ej må i pantbrevet intagas villkor, varav panträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende.

Fastighetsägarens underskrift å pantbrev skall vara styrkt av vittnen. Å pantbrev, som upprättas av statlig myndighet, erfordras ej vittnen.

5 §.

Pantbrev må ställas till innehavaren men ej till viss man, ej heller till viss man eller order. Är i pantbrevet ej angivet, till vem det är ställt, anses det ställt till innehavaren.

6 §.

Utfästelse av panträtt medför ej personligt betalningsansvar. Ej må pantbrev innehålla förskrivning om sådant ansvar.

Fastighetens ägare må, om han innehar pantbrevet, därå anteckna att det endast gäller i hans hand eller avser visst skuldförhållande, så ock genom ny anteckning upphäva eller ändra tidigare anteckning därom.

7 §.

Är fastigheten avträdd till konkurs när inteckning sökes för pantbrev, som upprättats av konkursgäldenären, eller avträdes den samma dag som inteckningen sökes, må pantbrevet ej göras gällande.

Utan hinder av vad nu sagts gälle dock pantbrev, som avser ogulden köpeskilling, om inteckning sökes sist samma dag som lagfart för utfärdaren.

Har, ehuru förhållande som avses i detta lagrum är för handen, inteckning blivit beviljad, skall när förhållandet styrkes i grundbok antecknas att inteckningen är utan verkan.

8 §.

Har i fastighet, som efter klander frånvinnes dess innehavare, panträtt blivit utfäst sedan fastigheten kom ur rätte ägarens hand, vare pantutfästelsen utan verkan; är inteckning beviljad, skall den på talan av fastighetens ägare undanröjas.

Vad i första stycket är stadgat äge motsvarande tillämpning, då det äganderättsförvärv som ligger till grund för pantutfästelsen förklarats skola återgå såsom ogiltigt eller på talan av överlåtaren avtalet därom blivit hävt; dock gälle panträtt, för vilken inteckning meddelats före talans väckande, när gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, som avser viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller obestämd tid.

Om beståndet av panträtt, då pantbrev upprättats av annan än rätte ägaren, stadgas i 25 kap.; är eljest för sådant fall särskild föreskrift meddelad, vare den gällande.

9 §.

Panträtt innebär att vid utsökning eller då medel eljest av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten ur denna skall i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägarna som enligt lag skall iakttagas utgå vad som är intecknat, dock ej ränta som upplupit tidigare än två år före den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller nedsättning av medel, som eljest skola fördelas, ägde rum.

Är i pantbrevet ränta utfäst, skall den, där betalningstiden försittes, utgå efter enahanda grund som före förfallodagen.

10 §.

Angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat om skuldebrev.

Vad nu sagts gälle ock i fråga om förfallotid, pantbrevs återställande och utfärdande av kvitto vid betalning, anteckning å pantbrev om betalning eller uppsägning, överlåtares eller pantsättares ansvar för pantbrevs giltighet samt överlåtelses eller pantsättnings giltighet mot borgenärer.

Om rättsverkan av inteckning i fråga om invändning, att pantutfästelsen är ogiltig eller eljest utan verkan, stadgas i 25 kap.

11 §.

Borgenärs rätt att göra panträtten gällande är oberoende av att hans fordran preskriberats eller han underlåtit anmäla den efter kallelse å okända borgenärer eller gäldenären erhållit tvångsackord.

Har för panträtt beviljad inteckning dödats eller, enligt vad därom är stadgat, panträtten eljest upphört eller blivit utan verkan, gälle ej heller pantbrevet i vad det avser panträtt som sålunda förfallit.

Dödande av förkommet pantbrev medför ej att panträtten förfaller, men handlingen är utan verkan.

12 §.

Är pantbrev av fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, äge borgenären, även om annat avtalats, överlåta eller till annan pantsätta pantbrevet allenast i samband med denna fordran; dock må pantbrevet utmätas för borgenärens fordran så ock, när gäldenären är försatt i konkurs, försäljning ske av pantbrevet enligt vad därom är stadgat i konkurslagen.

Har överlåtelse eller pantsättning ägt rum i strid med vad i första stycket stadgats, vare denna utan verkan, såframt ej den som mottog pantbrevet eller annan till vilken det sedermera överläts eller pantsattes därvid var i god tro.

13 §.

Ehuru förfallotid är inne för pantbrev, vilket fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, må borgenären ej kräva betalning på grund av pantbrevet, innan även fordran förfallit; ej heller må dessförinnan fastighetsägaren infria pantbrevet.

Grundas fordran å skuldebrev, må den inskränkning i fastighetsägarens rätt att infria pantbrevet som följer av första stycket antecknas i grundbok. Sedan anteckning skett, gälle inskränkningen även mot ny ägare, ehuru denne ej är betalningsskyldig för borgenärens fordran.

14 §.

Kommer intecknad fastighet till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan orsak att så försämras att panträttens värde väsentligt minskas, äge borgenären söka betalning ur fastigheten, ehuru förfallotid ej är inne.

15 §.

Om betalning av pantbrev, ehuru det ej är förfallet, ur medel som på grund av exekutiv försäljning eller eljest skola av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten är särskilt stadgat.

16 §.

Innehaves pantbrev, för vilket inteckning är beviljad, av fastighetsägaren eller må pantbrevet på grund av invändning enligt 10 § första stycket eller eljest ej göras gällande mot denne, skall panträtten såsom ägarpant tillkomma fastighetsägaren; dock äge han ej söka betalning ur fastigheten eller tillgodonjuta ränta.

Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, då panträtten till viss del av det intecknade beloppet ej må göras gällande mot fastighetsägaren; dock äge borgenärens del jämte ränta å denna del, om sådan skall utgå, företräde framför ägarpanten. Om utbrytning av ägarpant stadgas i 30 kap. 17 och 18 §§.

17 §.

Delas fastighet, vari inteckning är beviljad eller sökt, skall panträtten uppdelas å de nya fastigheterna efter värdeförhållandet mellan dem.

Utan hinder av vad nu sagts må uppdelningen ske efter annan grund eller

bestämmas att en av fastigheterna skall svara för hela panträtten, om panthavaren samt innehavaren av annan inskriven rättighet, som är beroende av åtgärden, medgiva det eller denna kan antagas väsentligen vara utan betydelse för deras säkerhet; ägare av fastighet, vilkens ansvar därigenom skulle ökas, skall ock samtycka till åtgärden.

Sker avstyckning av område, som är gemensamt för två eller flera fastigheter, och skola panträtter i de särskilda fastigheterna efter uppdelning eller eljest kvarstå i området, skall tillika bestämmas den ordning i vilken de inbördes skola gälla i detta.

Beslut i fråga som avses i denna paragraf meddelas av inskrivningsdomaren.

18 §.

Sammanlägges intecknad fastighet med annan, skall panträtten omfatta hela den nybildade fastigheten.

19 §.

Vad i 17 och 18 §§ stadgats gälle även område, som i samband med sammanläggning avstyckas för sådant ändamål, så ock andel i fastighet, såframt denna ingår i laga skifte och sammanläggning äger rum under skiftet; fråga som avses i 17 § skall dock prövas i ärendet om sammanläggningen.

20 §.

Säljes intecknad fastighet å exekutiv auktion, då skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, panträtten upphöra till belopp, som enligt borgenärsförteckningen icke täckes av köpeskillingen. I fråga om belopp, som täckes av köpeskillingen men faller utom det för försäljningen bestämda lägsta budet, upphör panträtten, om ej köparen enligt utsökningslagen fått avräkna beloppet på köpeskillingen.

Skall enligt utsökningslagen fördelning ske av medel, som äro att tillgå vid utsökning, ehuru försäljning ej ägt rum, vare panträtt för vars gäldande försäljningen skolat ske utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller därå.

21 §.

Avstås intecknad fastighet på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv skall, när inlösen fullbordats, panträtt i fastigheten upphöra.

Vad i första stycket är stadgat om fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande område, som avstås.

Angående beståndet av panträtt vid förköp och återköp meddelas bestämmelser i 5 kap. 22, 27 och 33 §§ samt 6 kap. 18 §.

22 §.

Skola i annat fall än som avses i 20 § eller 21 § första stycket, enligt vad därom är stadgat, hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastigheten, vare panträtt i denna eller, i fall som avses i 21 § andra stycket, i återstoden av fastigheten utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller å panträtten; har panthavare, innan fördelningen ägt rum, avstått från sin rätt till betalning, gälle dock hans panträtt till oförändrat belopp.

Att i visst fall panträtt, som utgått ur brandskadeersättning, är utan verkan så ock huru ny inteckning i stället må meddelas, är särskilt stadgat.

23 §.

Om ändring i pantbrevs ränta eller förfallotid, om utbyte av pantbrev, så ock angående panträtts upphörande genom dödande av inteckning stadgas i 30 kap.

24 §.

Svarar fastighetsägaren för fordran, för vilken panträtt i fastigheten utgör säkerhet, och låter borgenären ny ägare av fastigheten övertaga skulden, vare i förhållande till borgenären förre ägaren fri, om ej annat är avtalat.

Har vid fastighetens försäljning å exekutiv auktion borgenären på grund av panträtt, som utgör säkerhet för fordran, ägt uppbära betalning ur köpeskillingen men låter han efter överenskommelse med köparen intecknat belopp, som kunnat utgå ur köpeskillingen, kvarstå i fastigheten, vare till motsvarande belopp förre ägaren fri; vad nu sagts gälle ock, då köparen såsom panthavare fått avräkna beloppet å köpeskillingen.

Att när borgenärens fordran grundar sig å löpande skuldebrev gäldenärens rätt till invändning på grund av förhållande som avses i första eller andra stycket kan gå förlorad till följd av borgenärs goda tro, därom är stadgat i lagen om skuldebrev.

25 §.

Angående inverkan å fordran, för vilken panträtt utgör säkerhet, av borgenärens åtgärd, varigenom panträtten upphör eller dess värde minskas, gälle vad i allmänhet är stadgat om pant i lös egendom.

26 §.

Vad i denna balk är stadgat om pantbrev, upprättat av fastighetsägaren, skall även tillämpas i fråga om pantbrev, som enligt därom meddelad bestämmelse i fastighetsägarens ställe utfärdas av inskrivningsdomare, länsstyrelse, utmätningsman eller konkursförvaltare, om ej annat är föreskrivet.

27 §.

Om panträtt i järnväg är särskilt stadgat.

9 KAP.

Om ränterätt

---

10 KAP.

Om födoråd

---

11 KAP.

Om särskild rättighet till fast egendom

1 §.

Med särskild rättighet till fast egendom avses i denna balk nyttjanderätt, servitut, rätt till andel i samfällt strömfall och till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet samt samfällighetsrätt så ock sådan rätt till vederlag som enligt vad därom är stadgat må förenas med annan särskild rättighet.

Om vissa rättigheter som avses i första stycket meddelas tillika bestämmelser i 12—22 kap. Förekomma eljest i lag eller författning särskilda bestämmelser om sådan rättighet, vare de gällande.

2 §.

Såsom nyttjanderätt skall, även om därmed icke är förenad annan rätt att nyttja fastigheten, anses rättighet, som fastighetens ägare åt annan upplåter att å fastigheten avverka skog eller tillgodogöra sig andra alster, som fastigheten frambringar, eller där förekommande naturtillgångar eller att däråt jaga eller fiska.

3 §.

Avtal varigenom nyttjanderätt upplåtes vare ej bindande utöver femtio år från det avtalet slöts. Angår upplåtelsen tomt eller annat område inom stadsplan, vare dock längsta tiden allenast tjugufem år. Nyttjanderätt, som åt någon upplåtes för livstiden, vare gällande utan begränsning till viss tid.

Avser upplåtelsen allenast eller huvudsakligen rättighet att annorledes än till husbehov avverka skog, vare avtalet ej bindande längre tid än fem år.

I fråga om tiden för bestånd av nyttjanderätt, som upplåtits av kronan, äge vad i första eller andra stycket stadgats ej tillämpning. Ej heller skall stadgandet i första stycket avse sådan förlängning av arrendeavtal som grundas å arrendator enligt lag tillkommande optionsrätt. Om tiden för bestånd av nyttjanderätt, vilken upplåtits såsom tomträtt, stadgas i 17 kap.

Är nyttjanderätt upplåten för längre tid än som enligt första eller andra stycket må gälla och vill fastighetsägaren eller nyttjanderättshavaren av sådan anledning frånträda avtalet, när den i nämnda lagrum angivna tiden är ute, skall han giva den andre meddelande därom.

4 §.

Upplåtelse av annan särskild rättighet än nyttjanderätt vare icke begränsad till viss längsta tid, om ej annat är stadgat.

5 §.

Särskild rättighet må ej upplåtas i andel av fastighet och ej heller, med mindre fråga är om rätt till andel i samfällt strömfall, i fastighets andel i äga som är samfälld för två eller flera fastigheter.

6 §.

Har, sedan särskild rättighet upplåtits, mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren träffats överenskommelse om ändring i eller tillägg till upplåtelsen, vare överenskommelsen, såvitt angår sättet för dess ingående och, om den ej avser allenast begränsning av upplåtelsetiden, dess rättsver-

kan i förhållande till ny ägare av fastigheten eller innehavare av annan rättighet i denna, att anse som ny upplåtelse. Överenskommelse, varigenom tiden för upplåtelsen förlänges, gälle som ny upplåtelse, även i vad den icke avviker från det tidigare avtalet.

Sker ändring i eller tillägg till upplåtelse, som ägt rum genom skriftlig handling, skall anmärkning därom göras å handlingen, om fastighetsägaren eller rättighetshavaren det begär.

7 §.

Särskild rättighet, som upplåtits genom skriftlig handling, må inskrivas; förbehåll, som skett i strid härmed, vare utan verkan.

8 §.

Vill ägaren överlåta fastighet, vari särskild rättighet är upplåten, åligge honom i förhållande till rättighetshavaren, om ej inskrivning för rättigheten är beviljad eller sådant fall är för handen som avses i andra stycket, att i överlåtelsehandlingen göra förbehåll om upplåtelsen. Har så skett, vare denna gällande mot den till vilken fastigheten överlåtits.

Skriftligt avtal, varigenom upplåtits rätt till elektrisk kraft, vare vid överlåtelse som avses i första stycket oberoende av förbehåll gällande mot nye ägaren.

9 §.

Har i anledning av skriftligt avtal, som vid överlåtelsen skall äga bestånd mot nye ägaren, träffats överenskommelse som avses i 6 § första stycket och är överenskommelsen anmärkt å fastighetsägarens exemplar av avtalet, skall så anses som om enligt 8 § första stycket förbehåll därigenom ägt rum.

10 §.

Även om förbehåll som sägs i 8 § första stycket ej skett, gälle mot nye ägaren skriftligt avtal, om detta avser upplåtelse av arrende- eller hyresrätt eller i 21 kap. avsedd rätt till annan nyttighet än elektrisk kraft och tillträdet ägde rum eller tillhandahållandet av nyttigheten tog sin början före överlåtelsen.

Vad i första stycket är stadgat skall i fråga om beståndet av överenskommelse som avses i 6 § första stycket iakttagas allenast om genom överenskommelsen tiden för upplåtelsen förlängts och den upplåtelsetid som framgår av fastighetsägarens exemplar av avtalet eller anteckning därå eller eljest enligt lag må vara förenad med upplåtelsen utgått före överlåtelsen; tillträde eller däremot svarande åtgärd skall dock icke anses hava ägt rum, innan överenskommelsen trätt i tillämpning.

11 §.

Ej vare, på grund av vad i detta kapitel är stadgat, upplåtelsen gällande mot den till vilken ägaren överlåtit fastigheten, med mindre sådant fall är för handen som avses i 8—10 §§ eller nye ägaren vid överlåtelsen ägt eller bort äga kännedom om upplåtelsen.

12 §.

Har ägaren ej, då det enligt 8 § skolat ske, gjort förbehåll om upplåtelsen och kommer till följd av denna hans underlåtenhet upplåtelsen ej att gälla mot nye ägaren, vare han skyldig att gälda skadestånd till rättighetshavaren.

I fall som avses i första stycket skall, såframt upplåtelsen skett genom skriftlig handling, även tidigare överlåtare svara för rättighetens upphörande; har överlåtaren vid sin överlåtelse iakttagit vad enligt 8 § ålegat honom, gälle det nu sagda dock allenast om rättighetshavaren inom sex månader, sedan han erhöll kännedom om överlåtelsen, hos överlåtaren skriftligen anmält att han vill vara bibehållen vid rätten att göra gällande sådant ansvar.

Rätt till skadestånd, varom stadgats i andra stycket, tillkomme ej rättighetshavaren i förhållande till den mot vilken sådant ansvar eljest skulle kunnat göras gällande, om han utan samtycke av denne efter överlåtelsen låter meddelad inskrivning dödas.

13 §.

Säljes fast egendom, vari särskild rättighet är upplåten, å exekutiv auktion, gälle upplåtelsen ej mot nye ägaren med mindre, enligt vad i utsökningslagen är stadgat, försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd eller enligt nämnda lag rättigheten eljest i särskilt fall skall gälla.

14 §.

Kommer enligt 13 § särskild rättighet ej att vid exekutiv auktion gälla mot ny ägare, vare den, från vilken försäljningen ägt rum, skyldig att gälda skadestånd till rättighetshavaren, såframt upplåtelsen skett mot vederlag eller, för det fall att upplåtelsen ägt rum utan vederlag, egendomen försålts för annat ändamål än till betalning av gäld för vilken egendomen på grund av utmätning eller eljest häftar.

I fall som avses i första stycket skall, såframt upplåtelsen skett genom skriftlig handling, även tidigare överlåtare svara för rättighetens upphörande. Vad nu sagts gälle dock allenast om rättighetshavaren inom tid och på sätt som föreskrivits i 12 § andra stycket anmält att han vill vara bibehållen vid sin rätt till skadestånd; anmälan som avses i sistnämnda lagrum vare ock gällande.

Har för rättighetens bevarande rättighetshavaren tillskjutit medel i penningar enligt vad därom är stadgat i utsökningslagen, äge han, ehuru rättigheten skall äga bestånd, rätt till ersättning för sådant tillskott, i den mån det ej överstiger värdet av rättigheten.

Rätt till ersättning, varom ovan i denna paragraf stadgats, tillkomme ej rättighetshavaren i förhållande till den mot vilken sådant ansvar skulle kunnat göras gällande, om han utan dennes samtycke låtit meddelad inskrivning dödas eller inskrivning, som är beviljad eller sökt, nedsättas eller rättighetens företrädesläge på grund av överenskommelse vid auktionen eljest försämras. Är av omständigheterna uppenbart att rättigheten ändock skulle gått förlorad, äge vad nu sagts icke tillämpning.

15 §.

Ny ägare, till vilken fastigheten överlåtits, vare berättigad att uppbära arrende, hyra eller annat sådant vederlag som under rättighetens hela bestånd skall utgå i särskilda poster, i den mån vederlaget förfaller till betalning efter överlåtelsen eller, om fastigheten först därefter skall tillträdas, efter tillträdesdagen, så ock att efter nämnda tidpunkt i övrigt utöva de rättigheter som på grund av avtalet tillkomma fastighetens ägare. Ej må å belopp, som förfaller till betalning mer än sex månader eller i fråga om arrende ett år efter det rättighetshavaren erhöll kännedom om överlåtel-

sen eller fick skälig anledning till förmodan därom, rättighetshavaren avräkna fordran hos förre ägaren; ej heller gälle i fråga om sådant belopp betalning, som rättighetshavaren erlagt till förre ägaren, eller annan uppgörelse med denne, med mindre nye ägaren ägt eller bort äga kännedom därom vid överlåtelsen.

Skall rättigheten äga bestånd mot den som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten, svare nye ägaren för tidigare ägares åligganden i vad de skola fullgöras, sedan han tillträtt fastigheten. Brister nye ägaren i fullgörandet av vad sålunda åligger honom, äge rättighetshavaren rätt till skadestånd av tidigare ägare, såframt han inom tid och på sätt som föreskrivits i 12 § andra stycket anmält att han vill vara bibehållen vid sin rätt till skadestånd; anmälan som avses i sistnämnda lagrum eller i 14 § andra stycket vare ock gällande.

Har fastigheten genom inrop å exekutiv auktion övergått å ny ägare, gälle i fråga som avses i första och andra styckena vad i utsökningslagen är stadgat.

16 §.

Förbehåll, som strider mot vad i 8—11 §§ stadgats angående rättighets bestånd mot ny ägare eller varigenom rätt till skadestånd eller annan ersättning som enligt 12, 14 eller 15 § tillförsäkrats rättighetshavaren skulle upphävas eller inskränkas, vare utan verkan.

17 §.

Har arrende- eller hyresavtal slutits beträffande sådan fideikommissfastighet som ej är att anse såsom huvudgård till fideikommiss, vare avtalet gällande jämväl för senare innehavare av fideikommisset. Äro de avtalade villkoren med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets ingående icke att anse såsom skäliga eller strida de eljest i väsentlig mån mot nye innehavarens berättigade anspråk, äge han uppsäga avtalet; dock skall uppsägning ske inom sex månader sedan nye innehavaren tillträdde fideikommisset.

Uppsäges avtalet av anledning som nu sagts, vare nye innehavaren, om han ej åtnöjes med det avtalade vederlaget, berättigad att av nyttjanderättshavaren erhålla skälig ersättning för den tid denne efter nye innehavarens tillträde av fideikommisset utövat nyttjanderätten. Angående den tid inom vilken nyttjanderätten skall frånträdas gälle vad som stadgas i fråga om arrende i 12 kap. 39 § andra stycket och 15 kap. 1 § andra stycket samt beträffande hyra i 16 kap. 37 § tredje stycket.

Har i avtalet intagits villkor, som strider mot vad i denna paragraf är stadgat, vare villkoret utan verkan mot nyttjanderättshavaren.

18 §.

Finnas i samma fastighet två eller flera särskilda rättigheter, som ej äro inskrivna, och kunna de ej utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra, äge de företräde sinsemellan efter den tidsföljd i vilken de upplåtits.

Äro upplåtelserna samtidiga eller kan ej utrönas i vilken tidsföljd de skett äge, efter därom förd talan, rätten med hänsyn till vad som må hava förutsatts vid rättigheternas upplåtande eller eljest finnes skäligt förordna om företrädet mellan dem.

19 §.

Vad i 18 § första stycket är stadgat skall, utan hinder av vad där sägs om rättigheternas utövning, äga tillämpning, när vid exekutiv auktion myndighet har att bestämma den ordning i vilken särskilda rättigheter, som ej äro inskrivna, sinsemellan skola äga företräde; i fall som avses i 18 § andra stycket skola upplåtelserna anses äga lika rätt, om ej annat bestämts i den ordning där sagts.

Bestämmelserna i första stycket skola i tillämpliga delar gälla, då eljest enligt lag medel mellan rättsägarna skola fördelas i den ordning som är föreskriven om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

20 §.

När rättighet enligt 18 § skall vika, äge rättighetshavaren, om han ej vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om den andra upplåtelsen, rätt till skadestånd av upplåtaren.

21 §.

Vad i 8 kap. 8 § är stadgat om panträtt, som utfästs av annan än rätte ägaren, äge motsvarande tillämpning i fråga om särskild rättighet; bestämmelsen i andra stycket av nämnda lagrum angående beståndet i visst fall av panträtt, för vilken inteckning meddelats före talans väckande, skall avse särskild rättighet, som upplåtits dessförinnan.

Kommer av anledning som avses i första stycket rättighet vilken upplåtits mot vederlag att förfalla äge rättighetshavaren rätt till skadestånd av upplåtaren, om han var i god tro, när upplåtelsen ägde rum.

22 §.

Om särskild rättighets upphörande eller inskränkning på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv så ock om rättighetshavarens rätt till ersättning i anledning av förvärvet är särskilt stadgat.

Angående beståndet av särskild rättighet vid förköp och återköp meddelas bestämmelser i 5 kap. 22 och 27 §§ samt 6 kap. 18 §. Vad i 21 § andra stycket är stadgat skall äga motsvarande tillämpning även för det fall att särskild rättighet på grund av förköp eller återköp enligt nämnda lagrum skall förfalla.

23 §.

Delas fastighet som besväras av särskild rättighet, gälle rättigheten i envar av de nya fastigheterna. Är rättighetens utövning på grund av rättsförhållandets natur eller bestämmelse i upplåtelsehandlingen begränsad till visst område, upphör dock, såframt ej fråga är om servitut, rättigheten att besvära fastighet, som icke omfattar någon del av området.

Angående verkan av delning å fastighet, som besväras av rätt till andel i samfällt strömfall, till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet eller till vederlag, är särskilt stadgat.

24 §.

Bestämmelserna i detta kapitel om särskild rättighet till fast egendom skola i tillämpliga delar gälla även i fråga om nyttjanderätt som avser hyresrätt till hus å annans grund, så ock angående annan särskild rättighet, vilken enligt vad därom är föreskrivet i 19, 21 och 22 kap. må upplåtas i byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller i

gruvegendom; 12 och 14 §§ i detta kapitel skola dock avse allenast ägare varom förmäles i 12 § första stycket och 14 § första stycket.

Om upplåtelse av särskild rättighet i tomträtt och vattenfallsrätt stadgas i 17 och 18 kap.

25 §.

Vad i denna balk stadgas om nyttjanderätt skall icke avse sådan åborätt som upplåtes enligt lagen den 4 juni 1926 och ej heller rätt till gravplats på kyrkogård eller annan allmän begravningsplats eller vägrätt eller bostadsrätt.

26 §.

Då till handläggning inför underdomstol eller skiljemän första gången förekommer tvist angående beståndet av särskild rättighet eller vad i fråga om sådan rättighet skall gälla mellan fastighetsägaren och rättighetshavaren, åligge vardera parten, om avtalet är skriftligen upprättat, att tillhandahålla sitt exemplar av avtalet. När sådant exemplar företes, skall det förses med anmärkning, utvisande vad tvisten angår och den dag då exemplaret företeddes.

Om föreläggande i anledning av parts underlåtenhet att tillhandahålla exemplar som nu nämnts skall vad i allmänhet är stadgat om företeende av skriftligt bevis i rättegång eller inför skiljemän äga motsvarande tillämpning.

12 KAP.

Om jordbruksarrende i allmänhet

— —

13 KAP.

Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

— —

14 KAP.

Särskilda bestämmelser om sociala arrenden

— —

15 KAP.

Om lägenhetsarrende

— —

16 KAP.

Om hyra

— —

17 KAP.

Om tomträtt

1 §.

Nyttjanderätt till fastighet under obestämd tid må för visst ändamål mot årlig avgäld i penningar upplåtas såsom tomträtt enligt vad i detta kapitel stadgas.

I tomträtt må utfästas panträtt så ock upplåtas förköpsrätt, ränterätt eller födoråd eller annan särskild rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller rätt till andel i samfällt strömfall. Till förmån för tomträtt må ock upplåtas förköpsrätt eller, där det är medgivet i fråga om fast egendom, särskild rättighet.

2 §.

Tomträtt må upplåtas i fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo, så ock i fastighet, som tillhör stiftelse, om Konungen för särskilt fall finner skäligt medgiva det.

Ej må tomträtt upplåtas i område eller andel av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt.

3 §.

Avtal varigenom tomträtt upplåtes skall upprättas skriftligen. Upplåtarens underskrift skall vara styrkt av vittnen; upplåtes tomträtten genom statlig myndighet, erfordras ej vittnen.

I handlingen skall uttryckligen angivas att upplåtelsen avser tomträtt.

4 §.

I upplåtelsehandlingen skall angivas det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum och det belopp varmed avgälden till dess annat bestämmes skall utgå. Handlingen skall tillika innehålla de närmare föreskrifter rörande fastighetens användning och bebyggelse samt de bestämmelser i övrigt som skola gälla i fråga om tomträtten.

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

5 §.

Tomträttsupplåtelse skall anses innefatta överlåtelse å tomträttshavaren av byggnad och annan egendom, som vid upplåtelsen enligt lag hör till fastigheten. Vill fastighetsägaren betinga sig ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt. För sådan fordran må panträtt utfästas i tomträtten såsom för ogulden köpeskilling vid överlåtelse av fast egendom.

6 §.

Ej må i tomträttsupplåtelse upptagas villkor, varav tomträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende, ej heller inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller i denna utfästa panträtt eller upplåta förköpsrätt, ränterätt, födoråd eller nyttjanderätt.

7 §.

Angående överlåtelse av tomträtt och utfästelse eller upplåtelse av rättighet i eller till förmån för tomträtt samt vad beträffande sådant förvärv i övrigt skall gälla äge vad i denna balk är föreskrivet om fast egendom motsvarande tillämpning, där ej annat följer av vad om tomträtt är särskilt stadgat.

8 §.

Har fastighetsägaren eller tomträttshavaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Ej må i anledning av vad någondera sidan sålunda låtit komma sig till last upplåtelsen hävas.

9 §.

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

Angående frågan vilken egendom som är tillbehör till tomträtt gälle, sedan inskrivning skett, de grunder som äro stadgade i fråga om tillbehör till fastighet.

10 §.

Avgälden skall utgå med oförändrat belopp under vissa tidsperioder, med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Sker det ej, skall avgälden under den perioden utgå med samma belopp som förut, såframt ej före den i första punkten angivna fristens utgång annat avtalats. Om ej längre tid överenskommes, utgör varje period tjugu år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tio år.

11 §.

När omprövning enligt 10 § sker, skall avgälden fastställas på grundval av det värde marken då äger. Vid bedömande av markvärdet skall hänsyn tagas till ändamålet med upplåtelsen och de närmare föreskrifter som skola tillämpas i fråga om fastighetens användning och bebyggelse.

12 §.

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

Kommer till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet, som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, tomträttens värde att avsevärt minskas, äge tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

13 §.

Tomträttsavtal må ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §.

Genom uppsägning från fastighetsägarens sida må tomträtt bringas att upphöra allenast vid utgången av vissa tidsperioder. Om ej längre tid överenskommes, utgör den första perioden sextio år räknat från dagen för upplåtelsen eller den senare dag som däri angivits samt varje följande period fyrtio år från utgången av närmast föregående period.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas kortare tidsperioder än i första stycket sägs, dock minst tjugu år.

Ej må uppsägning ske, med mindre 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 tid överenskommits; dock må uppsägning icke i något fall ske tidigare än fem år före periodens utgång. Fastighetsägaren låte ock inom samma tid som gäller för uppsägningen anteckna denna i tomträttsboken; sker det ej, vare uppsägningen utan verkan.

Uppsägning skall ske skriftligen; därvid böra skälen angivas. Angående sättet för uppsägning gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 12 kap. 38 § är stadgat.

16 §.

Anser tomträttshavaren att skäl för uppsägning ej föreligga, må han klandra uppsägningen. Talan därom skall väckas inom tre månader sedan uppsägningen antecknades i tomträttsboken; försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad.

17 §.

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

Har efter uppsägningen å tomträtten nedlagts kostnad, som icke varit nödig, må därigenom uppkommen värdeökning icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande.

Upplåtes tomträtt väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, må därvid överenskommas att lösenskyldighet icke eller allenast i begränsad omfattning skall åligga fastighetsägaren.

18 §.

Då lösenskyldighet åligger fastighetsägaren, skall inom ett år sedan uppsägningen antecknades i tomträttsboken eller, om uppsägningen klandrats, inom ett år sedan dom i målet vann laga kraft väckas talan om löseskillingens bestämmande, vid påföljd att eljest uppsägningen förfaller. Talan må väckas av såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren.

Sedan dom, varigenom löseskillingen blivit bestämd, vunnit laga kraft, skall löseskillingen inom en månad nedsättas hos länsstyrelsen, dock ej i

något fall tidigare än en månad före den dag till vilken uppsägning ägt rum. Sker det ej, äge på ansökan länsstyrelsen låta uttaga beloppet som om betalningsskyldighet ålagts genom domen. När nedsättning ägt rum, åligge länsstyrelsen att genast göra anmälan därom till inskrivningsdomaren för anteckning i tomträttsboken.

Medel som nedsatts skola ofördröjligen insättas i bank för att där innestå mot ränta.

19 §.

När den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen är inne och i 18 § föreskriven nedsättning av löseskilling blivit fullgjord, upphör tomträtten med däri utfästa eller upplåtna rättigheter. Innan nedsättning skett, må ej utan tomträttshavarens medgivande tillträde äga rum.

Har å den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen tomträtten frånträtts men är löseskillingen då ännu icke nedsatt, åligge fastighetsägaren att till tomträttshavaren gälda ränta efter sex procent om året från nämnda dag.

20 §.

Det nedsatta beloppet jämte därå upplupen ränta skall av länsstyrelsen utbetalas till den som är berättigad därtill; dock må ej utan fastighetsägarens medgivande utbetalning ske före tillträdesdagen. Ränta, som upplupit före tillträdesdagen, tillfalle fastighetsägaren.

Besväras tomträtten av beviljad eller sökt inskrivning för panträtt, ränterätt eller födoråd, äge stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom motsvarande tillämpning. Har löseskillingen av rätten bestämts till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår efter gäldande av de fordringar som skola utgå ur densamma överskott, som ej faller inom det yrkade beloppet, skall överskottet återställas till fastighetsägaren.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom länsstyrelsens försorg minst två veckor förut med posten sändas till tomträttshavaren och kända innehavare av rättighet som avses i andra stycket samt, om innehavare av sådan rättighet är okänd, införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

De med fördelningen förenade kostnaderna skola gäldas av fastighetsägaren.

21 §.

Hava fastighetsägaren och tomträttshavaren, sedan tomträtten upplåtits, slutit avtal om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser eller om ändring av ändamålet med tomträtten eller i de föreskrifter som eljest skola gälla angående tomträttens utövning eller i fråga varom enligt stadgande i 10, 12, 14, 15 och 17 §§ överenskommelse är tillåten, vare avtalet, med mindre inskrivning därför är sökt, icke gällande mot den som har rättighet i tomträtten; är fråga om utvidgning eller inskränkning av det område tomträtten avser, skall avtalet vara beroende av att sammanläggning eller laga delning äger rum.

Angående avtal som avses i första stycket gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om upplåtelse av tomträtt.

22 §.

Överenskomma fastighetsägaren och tomträttshavaren om tomträttens upphörande eller kommer tomträtten i fastighetsägarens hand eller över-

går äganderätten till fastigheten å tomträttshavaren och är tomträtten inskriven, gälle dock tomträtten till dess inskrivningen dödas. Ehuru inskrivningen dödats, svare fastighetsägaren för rättighet, som oberoende av inskrivning var gällande i tomträtten.

23 §.

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

24 §.

Angående rättegången i mål som avses i 23 § gälle vad om expropriation i allmänhet är stadgat, i den mån det är tillämpligt. Rör tvisten fråga som kan inverka på den rätt som tillkommer innehavare av inskriven rättighet, vare rätten ej bunden av parts yrkande eller medgivande.

I mål angående bestämmande av löseskilling vare fastighetsägaren skyldig att, i den mån ej annat föranledes av vad i 18 kap. 6 och 8 §§ rättegångsbalken stadgas, ersätta tomträttshavarens rättegångskostnad.

25 §.

När talan väckes angående omprövning eller jämkning av avgäld eller om klander av uppsägning så ock när dom eller slutligt beslut i målet vunnit laga kraft, skall rätten genast göra anmälan därom till inskrivningsdomaren för anteckning i tomträttsboken.

26 §

Vad i handelsbalken eller särskild författning är föreskrivet om förmånsrätt i fast egendom för fordran gälle ock i fråga om fordran i tomträtt.

Bestämmelserna i utsökningslagen, lagsökningslagen och konkurslagen angående fast egendom och rättighet däri skola äga motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt.

Vid expropriation eller annat sådant tvångsförvärv som avser tomträtt skall tomträtten anses likställd med fast egendom.

18 KAP.

Om vattenfallsrätt

19 KAP.

Om servitut

1 §.

I fast egendom må, för tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse för annan fast egendom, ägaren upplåta servitut, såsom angående väg, upplagsplats, brygga, ledning för vatten, avlopp, kraft eller annat, tillgodogörande av strömfall, vattentäkt, torv-, ler- eller grustäkt, jakt eller fiske eller bebyggelse.

Såsom servitut skall ock anses rättighet, som upplåtes av den fasta egendomens ägare, att för ändamål som sägs i första stycket nyttja byggnad eller annan anläggning som där avses, om denna på grund av servitut eller eljest enligt lag hör till egendomen.

Upplåtelse av servitut skall ske skriftligen.

2 §.

Servitut må även upplåtas i eller till förmån för byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller gruvegendom. I fråga om sådant servitut gälle i tillämpliga delar vad i detta kapitel är stadgat om servitut, som upplåtes i eller till förmån för fast egendom.

3 §.

Såsom servitut må ej upplåtas rätt att såsom råvara för industriell verksamhet eller eljest annorledes än för husbehov taga i anspråk å den fasta egendomen förekommande berg- eller jordarter eller att därå idka jakt eller fiske annorledes än för husbehov eller för tillgodoseende av jakt- eller fiskevård å den härskande fastigheten.

Ej heller må såsom servitut upplåtas rätt till skogsfång. Om upplåtelse av servitutsrätt till betesmark är särskilt stadgat; ej må därutöver sådant servitut upplåtas.

4 §.

Servitut må ej upplåtas i eller till förmån för fastighet inom område, där stadsplan eller byggnadsplan genomförts, om servitutet avser ändamål som omfattas av planen. Avser servitut, som upplåtits innan sådan plan genomförts, ändamål som omfattas av planen, vare servitutet med planens genomförande ej längre gällande.

5 §.

Med servitut må förenas skyldighet för den härskande fastighetens ägare att för servitutet utgiva vederlag i särskilda poster att under servitutets bestånd erläggas å viss återkommande förfallodag antingen med oförändrat belopp eller med belopp som efter angivna grunder bestämmes för varje förfallodag.

Är servitutet upplåtet till förmån för flera fastigheter gemensamt, svare ägarna för vederlaget, en för alla och alla för en; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av servitutet.

6 §.

I upplåtelsehandlingen skola angivas den tjänande fastigheten och den eller de härskande fastigheterna samt det ändamål för vilket upplåtelsen äger rum. Handlingen skall tillika innehålla de närmare bestämmelser om servitutets utövning som skola iakttagas. Skall servitutet begränsas till viss tid eller bero av villkor, skall det upptagas i handlingen. I fråga om vederlag, som avses i 5 §, skola uppgivas de särskilda posternas förfallotid samt, om dessa ej skola erläggas med oförändrat belopp, de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas.

7 §.

Servitut innebär skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten, i vems hand denna än är, att i den omfattning som följer av upplåtelsen tåla att fastigheten användes för det med upplåtelsen avsedda ändamålet eller underlåta sådan utövning av honom såsom ägare tillkommande befogenhet som skulle stå i strid med sagda ändamål. Han vare ock, såframt upplåtelsen innehåller åtagande därom, skyldig att å fastigheten underhålla väg, byggnad eller annan anläggning för servitutets utövning.

8 §.

Rätten till servitut är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten och må ej särskilt överlåtas.

9 §.

Överlåtes fastighet, varmed är förenad skyldighet att utgiva vederlag i särskilda poster, och skall skyldigheten bestå mot nye ägaren eller vill denne ändock utöva servitutet, svare han för belopp som förre ägaren haft att utgiva, dock ej om beloppet förfallit till betalning tidigare än sex månader före nye ägarens tillträde. Mot nye ägaren skall beloppet anses förfallet vid tillträdet.

10 §.

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

Har den härskande fastighetens ägare å den tjänande fastigheten väg, byggnad eller annan anläggning, åligge honom att hålla denna i sådant skick att skada eller olägenhet icke på grund av hans försummelse tillskyndas den tjänande fastighetens ägare.

11 §.

Har den härskande fastighetens ägare överskridit sin rätt eller ägare av någondera fastigheten åsidosatt sin skyldighet på grund av servitutet, ålig-

ge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan.

12 §.

Är i fall som avses i 11 § vad endera låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för den andre och följer ej rättelse inom skälig tid efter anmaning eller har den härskande fastighetens ägare dröjt med erläggande av vederlag, då sådant enligt 5 § skall utgå, utöver en månad efter förfallodagen, må den andre häva servitutet; han äge ock erhålla ersättning för förlust som åsamkas honom till följd av servitutets upphörande.

Vill endera av anledning som sägs i första stycket häva servitutet, skall han utan oskäligt dröjsmål giva den andre meddelande därom vid påföljd att hans rätt därtill eljest går förlorad. Ej må servitutet hävas, sedan betalning ägt rum eller vad som eljest eftersatts blivit fullgjort.

13 §.

Delas den härskande fastigheten och har ej därvid bestämts vilken eller vilka av de nya fastigheterna servitutet skall tillkomma, gälle det, om ej annat följer av upplåtelsen, till förmån för envar av de nya fastigheterna.

Skall vederlag enligt 5 § utgå för servitutet, svare ägarna av de nya fastigheterna eller, om servitutet ej skall gälla till förmån för envar av dessa, ägarna av de fastigheter servitutet skall tillkomma, en för alla och alla för en; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av servitutet efter delningen.

14 §.

Delas den tjänande fastigheten och skall vederlag enligt 5 § utgå för servitutet, tillkomme det ägarna av de nya fastigheterna i förhållande till varje fastighets besvär av servitutet efter delningen.

15 §.

Ej må till följd av den härskande eller den tjänande fastighetens delning eller sammanläggning med annan fastighet eller eljest på grund av ändrade förhållanden den tjänande fastigheten belastas utöver vad som må anses vara förutsatt vid upplåtelsen.

16 §.

Sammanläggas den härskande och den tjänande fastigheten, upphör servitutet att gälla.

17 §.

Är servitut upplåtet utan vederlag eller mot vederlag, som ej utgår enligt 5 §, må ägaren av den härskande fastigheten när som helst avstå från servitutet; dock åligge honom att därom underrätta ägaren av den tjänande fastigheten.

18 §.

Är på grund av jorddelning eller sammanläggning eller eljest till följd av ändrade förhållanden ändamålet med servitutet att anse som förfallet, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av den tjänande fastighetens ägare förordna om servitutets upphörande.

Har servitut under avsevärd tid icke utövats och äro även eljest omstän-

digheterna sådana att det måste anses vara övergivet, äge rätten på talan av den tjänande fastighetens ägare förklara att servitutet upphört.

Att förordnande om upphörande av servitut, som innefattar rätt till jakt, må meddelas, ehuru sådana omständigheter icke föreligga som avses i första stycket, därom är särskilt stadgat.

19 §.

Är till följd av ändrade förhållanden nyttan av servitutet ringa i jämförelse med belastningen för den tjänande fastigheten, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av dennas ägare förordna att servitutet skall avlösas.

20 §.

Är till följd av ändrade förhållanden servitut, som skall utövas å visst ställe eller å annat begränsat område, till märkligt förfång för den tjänande fastigheten och finnes genom anvisning av annat ställe eller område för dess utövning väsentlig fördel kunna beredas fastigheten utan att avsevärd olägenhet uppkommer för den härskande fastigheten, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av ägaren till den tjänande fastigheten förordna om servitutets förflyttning. För kostnad och skada, som tillskyndas den härskande fastighetens ägare, vare denne berättigad till ersättning.

21 §.

Är servitut upplåtet mot vederlag, som avses i 5 §, och finnes till följd av ändrade förhållanden ändamålet med servitutet hava förfallit eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kunna med avsevärt mindre kostnad eller arbete tillgodoses på annat sätt, må, även om annat förbehållits, rätten på talan av den härskande fastighetens ägare förordna att servitutet skall avlösas.

22 §.

Skall servitut enligt vad därom är föreskrivet i 19—21 §§ avlösas eller förflyttas och kan ej överenskommelse träffas huruvida eller med vilket belopp löseskilling eller annan ersättning skall utgå, skall frågan prövas av skiljemän i den ordning som stadgats i 6 kap. 6 §.

23 §.

Angående utbrytning av servitut i samband med laga skifte eller såsom särskild jorddelningsförrättning så ock om begränsning eller förflyttning av servitut i samband med laga skifte är särskilt stadgat.

24 §.

Vill den härskande fastighetens ägare bortföra honom tillhörig för servitutet avsedd byggnad eller annan anläggning å den tjänande fastigheten, återställe han marken i tjänligt skick. Har rätten förordnat om servitutets upphörande eller detta eljest upphört och bortför han ej inom ett år byggnaden eller anläggning, tillfalle denna, om ej annat överenskommes, den tjänande fastighetens ägare utan lösen.

25 §.

Mål angående servituts upphörande, avlösning eller förflyttning enligt vad därom är stadgat i 18—21 §§ upptages av ägodelningsrätt. Beträffande ägodelningsrätten och rättegången i mål som här avses gälle såvitt angår

jord å landet vad i 21 kap. avdelningen A lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet är stadgat rörande jorddelningsmål, i den mån det är tillämpligt.

För kostnaderna i mål om servituts avlösning eller förflyttning skall rätten, ehuru talan bifalles, ålägga käranden betalningsskyldighet, om ej särskilda omständigheter föranleda att ersättningsskyldigheten bestämmes annorledes.

26 §.

Äro i mål eller ärende angående servitut de härskande fastigheterna flera än tio, skall i avseende å delgivning med deras ägare vad i rättgångsbalken är stadgat om delgivning med byalag äga motsvarande tillämpning.

27 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om servitut gälle icke om servitut som tillkommit vid förrättning av jorddelningsmyndighet eller genom expropriation eller annat tvångsrförvärv även om det grundar sig å förening eller annan överenskommelse.

20 KAP.

Om rätt till andel i samfällt strömfall

21 KAP.

Om rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet

22 KAP.

Om samfällighetsrätt och samfällighetsavtal

1 §.

För tillgodoseende av ändamål av stadigvarande betydelse för två eller flera fastigheter må ägaren av någondera fastigheten till förmån för den eller de övriga upplåta samfällighetsrätt i sin fastighet; upplåtelsen är beroende av att till förmån för hans fastighet motsvarande upplåtelse göres av den eller de andra fastigheternas ägare.

Samfällighetsrätt skall upplåtas genom skriftligt avtal mellan fastigheternas ägare eller, om fastigheterna tillhöra samme ägare, genom skriftlig upplåtelse; om sådan upplåtelse gälle vad i detta kapitel är stadgat angående samfällighetsavtal.

2 §.

Samfällighetsrätt må upplåtas allenast för ändamål, för vilket upplåtelse av servitut eller rätt till elektrisk kraft eller annan sådan nyttighet må äga rum.

Vad i 19 kap. 2 § är föreskrivet om upplåtelse av servitut i eller till förmån för byggnad eller annan anläggning, som ej hör till fastighet, eller gruvegendom äge motsvarande tillämpning i fråga om samfällighetsrätt.

Bestämmelserna i 19 kap. 3 och 4 §§ gälle ock beträffande samfällighetsrätt.

3 §.

De fastigheter i vilka samfällighetsrätt upplåtits utgöra i allt som angår tillgodoseende av det gemensamma ändamålet en samfällighet.

Delaktigheten i samfälligheten är förenad med äganderätten till varje särskild fastighet och må ej för sig överlåtas.

4 §.

För täckande av de kostnader som äro förenade med det gemensamma ändamålets tillgodoseende hava delägarna att till samfälligheten utgiva tillskott i penningar. Sådant tillskott må enligt överenskommelse mellan delägarna i samband med samfällighetsavtalet helt eller delvis betalas på en gång, såframt beloppet då erlägges och anteckning därom sker i avtalet, men skall i övrigt utgå i särskilda poster att under samfällighetens bestånd betalas å viss återkommande förfallodag med belopp, som efter angivna grunder betämmes för varje förfallodag.

5 §.

I samfällighetsavtal skola angivas de fastigheter vilka ingå i samfälligheten och det ändamål som skall tillgodoses. Avtalet skall tillika innehålla närmare bestämmelser angående beskaffenheten och omfattningen av anläggning eller åtgärd, som tillämnas, och de efter varje fastighets beräknade nytta fastställda grunderna för bidragsskyldighetens fördelning mellan fastigheterna. Skall samfällighetsavtal begränsas till viss tid eller bero av villkor, skall det upptagas i avtalet. I fråga om tillskott, som skall utgå i särskilda poster, skola uppgivas de särskilda posternas förfallotid och de grunder efter vilka deras storlek skall bestämmas.

Skall till förmån för samfälligheten å viss däri ingående fastighet läggas besvär eller last, skall avtalet innehålla åtagande därom jämte uppgift om den ersättning som skall utgå till ägaren.

6 §.

Samfällighetsrätt innebär skyldighet för ägare av fastighet inom samfälligheten, i vems hand fastigheten än är, ej mindre att, i den omfattning som följer av avtalet, genom tillskott i penningar bidraga till företag, anläggning eller åtgärd som erfordras än även att, enligt åtagande i avtalet, tåla att fastigheten nyttjas för samfälligheten eller till förmån för denna underlåta viss användning av fastigheten eller viss befogenhet som eljest tillkommer ägaren i denna hans egenskap eller underhålla väg, byggnad eller anläggning eller sörja för drift av pumpverk, elektrisk station, värmecentral eller annan sådan anläggning som erfordras för samfälligheten.

7 §.

Överlåtes fastighet, varmed är förenad skyldighet att utgiva tillskott i särskilda poster, och skall samfällighetsrätten bestå mot nye ägaren eller vill denne ändock kvarstå som delägare, svare han för belopp som förre ägaren haft att utgiva, dock ej om beloppet förfallit till betalning tidigare än sex månader före nye ägarens tillträde. Mot nye ägaren skall beloppet anses förfallet vid tillträdet.

8 §.

Har delägare överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av samfällighetsavtalet, åligge honom att återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skadan. Talan må föras även av delägare, vars rätt är i fråga.

9 §.

Är i fall som avses i 8 § vad delägaren låtit komma sig till last av väsentlig betydelse för övriga delägare och följer ej rättelse inom skälig tid efter anmaning eller har delägare dröjt med erläggande av tillskott utöver en månad efter förfallodagen, må avtalet hävas i vad angår sådan delägare; denne vare ock skyldig att ersätta förlust som åsamkas övriga delägare till följd av hans utträde ur samfälligheten.

Hävningsrätt varom stadgats i första stycket må, om delägarna äro flera än två, utövas allenast av samfälligheten. Den som vill begagna sig av hävningsrätt skall utan oskäligt dröjsmål giva delägaren meddelande därom vid påföljd att hävningsrätten eljest går förlorad. Ej må avtalet hävas, sedan betalning ägt rum eller vad som eljest eftersatts blivit fullgjort.

10 §.

Delas fastighet, vari samfällighetsrätt är upplåten, svare ägarna av de nya fastigheterna, en för alla och alla för en, för tillskott som åvilat den odelade fastigheten; mellan ägarna inbördes skall ansvaret fördelas i förhållande till varje fastighets nytta av samfällighetsrätten efter delningen.

11 §.

Finnes det ändamål som avses med samfällighetsavtal till följd av ändrade förhållanden hava förfallit eller väsentligen förlorat sin betydelse eller kunna med avsevärt mindre kostnad eller olägenhet tillgodoses på annat sätt, må, även om annat avtalats, rätten på talan av samfälligheten eller delägare i denna förordna att samfälligheten skall upplösas.

Föreligger förhållande, som avses i första stycket, allenast beträffande viss delägare, må på talan av delägaren förordnas att samfällighetsrätten i hans fastighet skall avlösas.

12 §.

Vad i 19 kap. 18—21 §§ är stadgat om servituts upphörande eller dess avlösning eller förflyttning äge motsvarande tillämpning i fråga om last eller besvär, som på grund av samfällighetsavtal åligger särskild fastighet inom samfälligheten; samfälligheten skall därvid anses som härskande fastighet.

I fråga om samfällighetsrätt skola i övrigt bestämmelserna i 19 kap. 10, 15, 16 samt 22—24 §§ i tillämpliga delar gälla.

13 §.

Äro delägarna i samfällighet flera än två, skall för handhavande av samfällighetens angelägenheter utses styrelse, bestående av en eller flera ledamöter. Delägarna må ock, då de äro allenast två, utse styrelse.

Styrelse utses av delägarna å samfällighetsstämma; vid styrelseval gälle i fråga om rösträtt och besluts fattande vad i 26 § är föreskrivet.

14 §.

Anmälan om styrelseval skall ske till länsstyrelsen i det län där enligt beslut å samfällighetsstämma styrelsen skall hava sitt säte; ej må som sådant utses ort utom det län, där samfälligheten eller större delen därav är belägen.

Vid anmälan skall fogas styrkt avskrift av samfällighetsavtalet så ock protokoll från samfällighetsstämma, utvisande den ort där styrelsen skall hava sitt säte, vem eller vilka som utsetts till styrelse och under vilken firma verksamheten skall bedrivas. Länsstyrelsen skall tillse, att firman uttrycker samfällighetens ändamål och är i övrigt lämplig samt tydligt skiljer sig från andra förut anmälda eller registrerade firmor.

Sker ändring i styrelsens sammansättning eller i fråga om ort, där styrelsen har sitt säte, skall styrelsen genast göra anmälan därom hos länsstyrelsen.

15 §.

Sedan anmälan om styrelseval behörigen skett, äger allenast styrelsen i förhållande till tredje man företräda samfälligheten. Angående tecknande av firma, om ej denna befogenhet skall tillkomma allenast styrelsen, beslutar samfällighetsstämma. Anmälan om särskilt utsedda firmatecknare skall av styrelsen göras till länsstyrelsen.

Handla delägarna i samfälligheten eller någon, som företräder dessa, å samfällighetens vägnar innan, i fall som avses i 13 § första stycket, anmälan om styrelseval behöringen skett, svare de som deltagit i beslut eller åtgärd som nu sagts för därav uppkommande förbindelser en för alla och alla för en såsom för egen skuld.

16 §.

Har styrelseledamot avgått eller hans uppdrag eljest upphört, utan att anmälan om nytt val skett, och är styrelsen ej ändock beslutför, äge länsstyrelsen på yrkande av någon, vars rätt kan vara beroende av att behörig styrelse finnes, förordna syssloman att, intill dess efter inkommen anmälan om verkställt val förordnandet återkallas, antingen ensam eller jämte de styrelseledamöter, som må finnas, handhava samfällighetens angelägenheter och såsom styrelse företräda denna. Sådan syssloman åtnjute av samfälligheten arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

17 §.

Styrelsen åligge att i samråd med delägarna och i överensstämmelse med deras beslut, om det ej finnes stridande mot lag eller samfällighetsavtalet, utöva de befogenheter som tillkomma samfälligheten i förhållande till delägarna, ombesörja arbete, som erfordras för samfälligheten, tillse att de förmåner som samfälligheten har till uppgift att bereda delägarna komma dessa till godo utan att någon delägare missgynnas, uttaga delägarnas tillskott, låta föra samfällighetens räkenskaper på sätt om bokföring är i allmänhet stadgat och i övrigt handhava samfällighetens angelägenheter.

18 §.

Såsom styrelsens beslut gälle den mening, om vilken vid sammanträde de flesta röstande förena sig, samt vid lika röstetal den mening som biträdes av ordföranden vid sammanträdet.

Ej må styrelseledamot taga befattning med fråga rörande avtal mellan honom och samfälligheten, ej heller eljest med angelägenhet, vari han äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot samfällighetens.

Vill styrelsen väcka talan mot samfälligheten, skall styrelsen kalla delägarna till stämma för val av ombud att föra samfällighetens talan. Stämning delgives genom att föredragas å stämman.

19 §.

Uttaxering av delägarnas tillskott skall verkställas sålunda att styrelsen upprättar och å stämma för granskning framlägger debiteringslängd, upptagande det belopp som skall uttaxeras, vad därav enligt de i samfällighetsavtalet angivna grunderna belöper å varje delägare samt tiden för inbetalningen.

Finnas tillgängliga medel ej förslå till betalning av klar och förfallen gäld, för vilken samfälligheten svarar, åligger styrelsen att ofördröjligen upprätta och för granskning å stämma framlägga särskild debiteringslängd samt att, oberoende av delägarnas beslut, omedelbart uttaga vad som erfordras.

Prövas i fall som avses i andra stycket försummelse ligga styrelsens ledamöter till last, vare de en för alla och alla för en såsom för egen skuld betalningsskyldiga för borgenärens fordran. Är försummelsen uppenbar, förordne länsstyrelsen på borgenärens yrkande syssloman att utdebitera och uttaga erforderligt belopp. Sysslomannen äge av samfälligheten uppbära arvode, som bestämmes av länsstyrelsen.

20 §.

Anser delägare att den uttaxering eller fördelning som verkställts enligt 19 § icke överensstämmer med samfällighetsavtalet, äge han mot styrelsen eller sysslomannen, då debiteringen verkställts av denne, föra talan om rättelse. Talan skall, vid påföljd att rätt därtill eljest går förlorad, väckas inom en månad sedan debiteringslängden framlades å stämma.

Angående uttagande av utdebiterat och till betalning förfallet tillskott gälle, om ej rätten i samband med talan som avses i första stycket förordnat annat, vad i utsökningslagen är stadgat i fråga om fordran, för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Kan ej tillskott, som enligt 19 § påförts delägare, uttagas hos honom, skall bristen fördelas mellan övriga delägare i förhållande till deras inbördes bidragsskyldighet. Belopp som delägare sålunda inbetalt skall, i den mån den försumlige fullgör sin bidragsskyldighet, tillgodoräknas delägaren.

21 §.

Ej må vid upplösning av samfällighet, som avses i 13 § första stycket, dess tillgångar skiftas innan all samfällighetens gäld blivit betald eller de för betalningen erforderliga medlen blivit nedsatta i förvar hos länsstyrelsen. Har ändock skifte skett, svare delägarna för borgenärs fordran en för alla och alla för en såsom för egen skuld. I samband med samfällighetens upplösning må kallelse sökas å dess okända borgenärer, därvid de i förordningen om tioårig preskription och om kallelse å okända borgenärer rörande dylik kallelse meddelade bestämmelserna skola äga motsvarande tillämpning.

När skifte verkställts, skall av delägarna eller annan, som eljest haft att ombesörja skiftet, anmälan därom ske till länsstyrelsen. Vid anmälan skall tillika fogas styrkt avskrift av skifteshandlingen.

22 §.

För handhavande av samfällighetens angelägenheter må delägarna i fall som avses i 13 § första stycket antaga stadgar.

I stadgar skola angivas

1. den vid anmälan enligt 14 § fastställda firman;
2. huru styrelsen skall sammansättas och grunderna för dess beslutförhet;
3. huru revision av styrelsens förvaltning skall ske och tiden för räkenskapsavslutning;
4. grunderna för bestämmande av varje delägares rösttal vid samfällighetsstämma och den särskilda begränsning av högsta rösttalet för någon delägare som finnes böra iakttagas utöver vad i 26 § första stycket föreskrives;
5. huruvida för beslut, som avser ändring av stadgarna eller viss annan fråga, särskild röstövervikt skall erfordras och för sådant fall vad därvid skall gälla;
6. huru ofta samfällighetsstämma skall hållas; samt
7. huru vid upplösning av samfälligheten likvidation skall äga rum och vilka grunder skola tillämpas i fråga om skifte, så ock vad i övrigt finnes nödigt.

Ej må i stadgarna intagas bestämmelse, som finnes stridande mot lag eller samfällighetsavtalet.

23 §.

Stadgarna skola för att bliva gällande granskas och fastställas av länsstyrelsen.

Beslutad ändring av stadgarna vare ej gällande, med mindre den blivit fastställd av länsstyrelsen.

24 §.

Delägares rätt att deltaga i handhavandet av samfällighetens angelägenheter utövas å samfällighetsstämma.

Delägare som underlåtit att i rätt tid fullgöra sin bidragsskyldighet må deltaga i förhandlingarna men äge ej rösträtt, innan vad sålunda eftersatts blivit fullgjort.

25 §.

Ej må någon själv eller genom ombud eller såsom ombud för annan å samfällighetsstämma deltaga i behandlingen av fråga rörande avtal mellan honom och samfälligheten. Ej heller må han deltaga i behandlingen av fråga om avtal mellan samfälligheten och tredje man, om han i frågan äger ett väsentligt intresse, som kan vara stridande mot samfällighetens. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning beträffande rättegång eller annan talan mot honom eller tredje man.

Styrelseledamot må ej deltaga i beslut om ansvarsfrihet för förvaltningsåtgärd, för vilken han är ansvarig, eller i val av revisor.

26 §.

Envar röstberättigad delägare, som själv eller genom ombud är närvarande å samfällighetsstämma, äge därvid rösträtt i förhållande till sin bidragsskyldighet till samfälligheten eller, om stadgar blivit fastställda, efter de i dessa angivna grunderna; dock må ej någons rösttal överstiga en femtedel av det sammanlagda rösttalet för samtliga å stämman närvarande röstberättigade delägare. Är i stadgarna större begränsning av högsta rösttalet föreskriven, skall den iakttagas.

Som stämmans beslut gälle, om ej annat är för visst fall bestämt i stadgarna, den mening som erhållit det högsta rösttalet.

Är rösttalet lika, avgöres val genom lottning; i andra frågor gälle den mening som biträtts av de flesta röstande eller, om även antalet röstande är lika, av ordföranden.

27 §.

Styrelsen åligge att vid stämma tillhandagå med de upplysningar angående samfällighetens verksamhet som kunna vara av betydelse för delägarna.

Över beslut, som fattas å stämma, skall genom styrelsens försorg föras protokoll, vilket senast två veckor efter stämman skall hållas tillgängligt för delägarna.

28 §.

Till samfällighetsstämma skola delägarna särskilt kallas. Kallelse utfärdas av styrelsen.

Finnes ej styrelse eller underlåter styrelsen att i föreskriven ordning utfärda kallelse eller att, ehuru delägare, med uppgift å de ärenden som skola behandlas, hos styrelsen skriftligen påfordrat stämmas hållande, utfärda kallelse inom en vecka därefter, äge delägare med åberopande av förhållandet själv utfärda kallelse.

I kallelsen skola angivas det eller de ärenden som skola behandlas hos stämman jämte tid och plats för stämmans hållande. Kallelse skall ske i så god tid före stämman att delägarna erhålla skäligt rådrum.

29 §.

Anser styrelsen, styrelseledamot eller delägare att beslut, som fattats å samfällighetsstämma, icke tillkommit i behörig ordning eller eljest strider mot lag eller mot bestämmelse i samfällighetsavtalet eller stadgarna, äge han mot samfälligheten föra talan angående beslutet.

Grundas talan därå att beslutet icke tillkommit i behörig ordning eller att det eljest kränker allenast delägares rätt, skall talan väckas inom tre månader från beslutets dag vid påföljd att beslutet eljest är gällande.

Hava vid fattande av beslut i stadgarna föreskriven särskild röstövervikt icke rätteligen iakttagits vare, ehuru klandertalan ej väckts, beslutet icke gällande.

Då talan väckts, äge rätten förordna att beslutet tills vidare ej må verkställas.

Dom varigenom stämmobeslut upphävts eller ändrats gälle även för delägare, som ej fört talan.

30 §.

Om skyldighet för styrelseledamot, likvidator eller annan, som ägt företräda samfälligheten, eller revisor eller delägare att ersätta skada, som väl-

lats samfälligheten, delägare eller tredje man, så ock angående talan om sådan ersättning skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat i fråga om ekonomisk förening.

31 §.

Har i stadgarna träffats förbehåll angående hänskjutande till skiljedom av tvist mellan samfälligheten samt styrelsen, styrelseledamot, likvidator eller delägare, äge förbehållet samma verkan som skiljeavtal. Angående förbehållets tillämpning gälle vad i 18 § tredje stycket är stadgat om talans väckande.

32 §.

Kallelser och andra meddelanden må, om ej annan ordning är föreskriven i stadgarna, bringas till delägares kännedom på det sätt att meddelandet avlämnas i delägarens hemvist eller å posten i betalt brev, ställt till delägarens vanliga adress eller, om annan adress ej är känd, till delägarens fastighet.

Då vad i första stycket stadgats blivit iakttaget, äge delägare icke åberopa att meddelandet ej skulle hava kommit honom till handa.

23 KAP.

Om hävd till fast egendom

1 §.

Är fast egendom kommen ur rätte ägarens hand och har någon efter vunnen lagfart, utan att talan därå väckts mot honom, med äganderättsanspråk innehaft egendomen under tjugu år i följd, vare hävden gällande mot rätte ägarens anspråk å egendomen.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning för det fall att egendomen med äganderättsanspråk innehafts av två eller flera efter varandra, sedan lagfart meddelats å den förstes förvärv.

2 §.

Har någon på grund av överlåtelse i god tro förvärvat fast egendom och efter vunnen lagfart, utan att talan därå väckts mot honom, med äganderättsanspråk innehaft egendomen under tio år i följd, vare hävden gällande mot rätte ägarens anspråk å egendomen.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning för det fall att egendomen med äganderättsanspråk innehafts av två eller flera efter varandra, sedan lagfart meddelats å den förstes förvärv, såframt denne vid överlåtelse förvärvat egendomen i god tro.

3 §.

Vad i lag eller författning är särskilt föreskrivet om tid för väckande av talan om bättre rätt till fast egendom skall äga tillämpning allenast om

därigenom frihet från rätte ägarens anspråk å egendomen vinnes tidigare än enligt bestämmelserna i detta kapitel.

Angående skyldighet att återbära egendom som tillträtts i följd av dödförklaring är särskilt stadgat.

24 KAP.

Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning

1 §.

Med rättsförvärv avses i detta kapitel förvärv, som grundar sig å överlåtelse av fast egendom eller utfästelse i sådan egendom av panträtt eller upplåtelse däri av avtalad förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt, födoråd eller särskild rättighet enligt vad därom är föreskrivet i denna balk.

Vad i detta kapitel stadgas om överlåtelse av fast egendom gäller ej i fråga om försäljning å exekutiv auktion; har egendomen sålunda försålts för annat ändamål än till betalning av gäld, för vilken egendomen på grund av utmätning eller eljest häftar, skola dock i fråga om det företräde som försäljningen medför i förhållande till överlåtelse, som avses i första stycket, bestämmelserna i detta kapitel äga tillämpning. Angående den rätt till företräde som utmätning medför är stadgat i handelsbalken och utsökningslagen.

2 §.

Företräde för ett förvärv framför annat innebär, då företrädet tillkommer överlåtelse av fast egendom, att det andra förvärvet skall vika samt, då företrädet avser utfästelse eller upplåtelse av rättighet i egendomen, att det andra förvärvet må göras gällande allenast om och i den mån det kan ske utan förfång för det förvärv som äger företräde.

3 §.

Är fast egendom av ägaren överlåten till två eller flera eller hava eljest från samma egendom skett två eller flera förvärv, medför inskrivning, som sökes för ett förvärv, företräde framför förvärv, för vilket inskrivning då ej blivit sökt.

4 §.

Företräde, som enligt 3 § skulle tillkomma överlåtelse av fast egendom framför annan överlåtelse av egendomen eller upplåtelse av rättighet i denna så ock sådan upplåtelse framför överlåtelse, må mellan förvärv, som ägt rum å olika tider, ej göras gällande, om det senare förvärvet skett under förbehåll om det tidigare förvärvets bestånd eller eljest förvärvaren och, då förvärvet avser överlåtelse av fast egendom, även den till vilken egendomen därefter må hava överlåtits, ägt eller bort äga kännedom om det tidigare förvärvet. Vad nu sagts om upplåtelse av rättighet äge tillämpning även beträffande företräde mellan särskilda rättigheter och födoråd inbördes, såframt rättigheterna ej kunna utan förfång för någondera utövas vid sidan av varandra.

Vad i 11 kap. är stadgat därom att särskild rättighet är gällande framför överlåtelse av fast egendom äge tillämpning utan hinder av att nye ägaren sökt lagfart.

5 §.

Kan till följd av stadgandet i 4 § första stycket äganderättsöverlåtelse, som enligt 3 § skulle äga företräde, av förvärvaren ej göras gällande mot tidigare överlåtelse av egendomen, vare av denne upplåten rättighet dock ståndande, om den till vilken rättigheten upplåts därvid varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

6 §.

Vad i 5 § är stadgat äge motsvarande tillämpning i fråga om panträtt, såframt panthavaren, när ansökan om inteckning gjordes, eller den till vilken pantbrevet därefter överlåtits vid sitt förvärv varken ägt eller bort äga kännedom om den tidigare äganderättsöverlåtelsen.

7 §.

Är, sedan egendomen överlåtits men innan lagfart sökts å överlåtelsen, utan nye ägarens medgivande inteckning sökt för panträtt, som utfästs av förre ägaren och ej avser ogulden köpeskilling, och har panthavaren när ansökan om inteckning gjordes samt, om pantbrevet därefter överlåtits, även senare innehavare av pantbrevet vid sitt förvärv ägt eller bort äga kännedom om äganderättsöverlåtelsen, må företräde, som enligt 3 § skulle tillkomma panträtten, ej göras gällande framför överlåtelsen.

8 §.

Sökes å samma inskrivningsdag inskrivning av två eller flera förvärv, som ej avse panträtt, äge förvärven sinsemellan företräde efter den tidsföljd i vilken de ägde rum.

Äro förvärven samtidiga eller kan ej utrönas i vilken tidsföljd de skett äge, efter därom förd talan, rätten med hänsyn till vad som må hava förutsatts vid förvärven eller eljest finnes skäligt förordna om företrädet mellan dem.

9 §.

Sökas å samma inskrivningsdag inteckning för panträtt och inskrivning för annat förvärv, som ej avser panträtt, äge sistnämnda förvärv företräde framför panträtten; dock tillkomme panträtt, som utfästs för ogulden köpeskilling, företräde framför förvärv som ägt rum efter köpet.

Mellan två eller flera panträtter, för vilka inteckning sökes å samma inskrivningsdag, gälle lika rätt; panträtt, som avser ogulden köpeskilling, äge dock företräde framför annan panträtt, som utfästs av köparen eller senare ägare.

Företräde, som enligt vad i första eller andra stycket sagts tillkommer panträtt för ogulden köpeskilling framför annan panträtt eller rättighet, skall för att vara gällande anmärkas i beslut, varigenom inteckning beviljas.

10 §.

Utan hinder av vad i 8 och 9 §§ stadgats om företräde mellan rättigheter, för vilka inskrivning sökts samma dag, må enligt vad därom är föreskrivet i 30 och 31 kap. vid inskrivningen bestämmas annan företrädesordning.

Angående ändring i företrädesordningen på grund av rättighets nedsättning efter annan inskriven rättighet meddelas bestämmelser i 30 och 31 kap.

11 §.

Företräde, som ansökan om inskrivning enligt detta kapitel medför, är beroende av att inskrivning beviljas. Finnes förvärvet ogiltigt eller kan det av annan anledning än som avses i detta kapitel ej göras gällande av förvärvaren, vare ock rätten till företräde förfallen.

12 §.

Vid tillämpning å exekutiv auktion av vad detta kapitel innehåller angående företräde mellan rättigheter skall följande iakttagas:

1. Stadgandet i 4 § skall icke lända till efterföljd.
2. I fall som avses i 8 § andra stycket skola förvärven anses äga lika rätt, om ej annat bestämts i den ordning där sagts.
3. Angående den rätt till betalning ur egendomen som enligt 9 kap. 7 § eller 10 kap. 7 § tillkommer ränte- eller födorådstagare skall i stället för stadgandena i 8 § och, vad angår annan rättighet än panträtt, 9 § första stycket, tillämpas vad i 9 § första och andra styckena är föreskrivet i fråga om panträtt.

Vad i första stycket är stadgat skall i tillämpliga delar gälla, då eljest enligt lag medel mellan rättsägarna skola fördelas i den ordning som är föreskriven om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för exekutivt försåld fast egendom.

13 §.

Angående förvärv, som grundar sig å bodelning, arv, testamente, bolagsskifte eller annan sådan rättsgrund, skall vad i detta kapitel är stadgat om överlåtelse eller upplåtelse äga motsvarande tillämpning, dock allenast då fråga uppkommer om företrädet mellan sådant förvärv och senare förvärv som avses i 1 §.

25 KAP.

Om godtrosförvärv på grund av inskrivning och betydelsen av inskrivning i vissa andra fall

1 §.

Har någon på grund av överlåtelse förvärvat fast egendom varå lagfart då var beviljad för överlåtaren må, såframt han eller annan, å vilken egendomen därefter må hava överlåtits, vid sitt förvärv var i god tro, ej mot förvärvet åberopas att överlåtarens eller någon hans företrädares åtkomst till egendomen var ogiltig eller eljest ej må göras gällande mot rätte ägaren.

Vad i första stycket stadgats angående överlåtelse av fast egendom skall äga motsvarande tillämpning i fråga om upplåtelse av rättighet i egendomen, ehuru upplåtaren var annan än rätte ägaren, dock allenast såframt den till vilken rättigheten upplåts därvid var i god tro.

Om företräde i rättsförvärv på grund av inskrivning är stadgat i 24 kap.

2 §.

Är på grund av pantbrev, efter lagfart för utfärdaren, inteckning beviljad i fast egendom, ehuru utfärdaren var annan än rätte ägaren må, såframt panthavaren, när ansökan om inteckning gjordes, eller den till vilken pantbrevet därefter överlåtits vid sitt förvärv var i god tro, icke mot panträtten

åberopas att åtkomsten till egendomen var ogiltig eller eljest ej må göras gällande mot rätte ägaren.

3 §.

Oberoende av vad i 1 och 2 §§ stadgats angående verkan av god tro må rätte ägaren göra gällande

1. att handling, varå äganderätten grundats, är förfalskad eller var å rätte ägarens vägnar utfärdad av någon, som saknade behörighet därtill, eller rättsstridigt tillkom under tvång, utövat genom våld å person eller medelst hot, som innebar trängande fara;

2. att rätte ägaren, då han utfärdade handlingen, var i konkurs eller omyndig eller handlade under inflytande av rubbad själsverksamhet; eller

3. att förvärvet med hänsyn till sin form eller de villkor som eljest på grund av lag skola iakttagas i fråga om förvärvet enligt lag är ogiltigt eller, då enligt särskild föreskrift för förvärvet erfordrats samtycke av någon, vars rätt är i fråga, eller tillstånd eller annan åtgärd av domstol eller annan myndighet, vad sålunda föreskrivits icke blivit iakttaget.

4 §.

Sedan inteckning skett på grund av pantbrev, må ej mot panträtten åberopas att pantbrevet var ogiltigt eller eljest ej må göras gällande mot fastighetens ägare.

Utan hinder av vad i första stycket är stadgat må ägaren göra gällande att pantbrevet var förfalskat eller att mot detta förekommer annan omständighet som avses i 3 § eller 8 kap. 7 §.

Om invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev eller mot dennes rätt till betalning på grund av pantbrevet är stadgat i 8 kap.

5 §.

Kommer till följd av bestämmelse i 1 eller 2 § förvärv som där avses att gälla mot rätte ägaren, äge denne av allmänna medel erhålla ersättning för sin förlust; dock skall rätt till ersättning icke föreligga om den skadelidande underlåtit att för bevarande av sin rätt vidtaga åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller han uppsåtligen eller genom grov vårdslöshet eljest själv är vållande till förlusten.

Ersättning som i första stycket sägs tillkomme ock den vars förvärv enligt 3 § eller 4 § andra stycket icke skall gälla, dock allenast om denne var i god tro vid förvärvet.

6 §.

Talan om ersättning som avses i 5 § skall väckas mot kronan. Kronan företrädes av den myndighet Konungen bestämmer.

Om laga domstol i mål som avses i första stycket äge vad i rättegångsbalken är stadgat angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

I fråga om skyldighet för den som vill göra gällande ersättningsanspråk att före talans väckande hos viss myndighet anmäla anspråket med angivande av grunderna därför så ock om behandlingen av sådan anmälan meddelas bestämmelser av Konungen.

7 §.

Tvistas om äganderätt till fast egendom eller om beståndet av rättighet i sådan egendom och vill, i fall som avses i 5 §, part, om han tappar saken,

framställa anspråk på ersättning av allmänna medel, åligge honom att om rättegången underrätta myndighet som sägs i 6 § första stycket för att denna må kunna inträda i rättegången; parten äge ock till gemensam handläggning med det målet väcka talan om sitt ersättningsanspråk. Visas ej, när förberedelsen eljest är slutförd, att underrättelse meddelats eller talan väckts, give rätten parten tid därtill. Försittes den tiden, vare anspråket förfallet; erinran därom skall intagas i rättens föreläggande.

8 §.

Har den som enligt 5 § är berättigad till ersättning ägt att som skadestånd utkräva beloppet av annan, inträder kronan i rätten mot denne.

Utdömd ersättning skall av statsverket utbetalas, sedan domen vunnit laga kraft.

9 §.

Om rättelse av inskrivning och den ersättning som till följd av sådan rättelse eller fel eller försummelse av inskrivningsdomare skall i vissa fall utgå av allmänna medel stadgas i 27 kap. 23—25 §§.

10 §.

För täckande av de utgifter som uppkomma för statsverket, då ersättning enligt vad ovan sagts skall utgå av allmänna medel, åligge envar som är sökande i inskrivningsärende att erlägga viss avgift enligt bestämmelser, som meddelas av Konungen. Medel som sålunda inflyta skola redovisas särskilt.

11 §.

Skall enligt denna balk handling angående rättsförvärv som där avses vara styrkt av vittnen, må ej, sedan på grund av handlingen ansökan om inskrivning bifallits eller förklarats vilande, mot förvärvet åberopas att vad sålunda stadgats blivit åsidosatt eller att eljest ej iakttagits vad i lag är stadgat angående vittne vid sådan rättshandling.

12 §.

Har enligt vad därom finnes föreskrivet i grundbok antecknats att talan blivit väckt angående äganderätt till fast egendom eller att ägarens rätt att förfoga över egendomen är inskränkt, må till stöd för bestånd av förvärv, vilket avser äganderätt till egendomen eller panträtt eller annan rättighet däri och som skett efter det å inskrivningsdag anteckningen eller anmälan om denna ägt rum, förvärvaren icke åberopa att han vid förvärvet ej ägt eller bort äga kännedom angående omständighet som framgår av anteckningen.

Vad nu sagts om anteckning att talan väckts skall äga motsvarande tillämpning i fråga om förvärvares rätt att i fall som avses i 5 § andra stycket åberopa god tro.

13 §.

Vill någon göra gällande bättre rätt till fast egendom, må talan med laga verkan riktas mot den för vilken senast lagfart beviljats eller sökts, även om denne före talans väckande överlåtit egendomen; den å vilken egendomen sålunda överlåtits äge i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

Angående väckande av talan om utövande av återköpsrätt är stadgat i 6 kap.

14 §.

Bestämmelserna i 13 § första stycket skola äga motsvarande tillämpning, då någon vill uppsäga pantbrev eller söka betalning ur fast egendom på grund av pantbrev, räntebrev eller upplåtelse av födoråd eller för fordran, som enligt 17 kap. 6 § handelsbalken eller vad eljest är stadgat skall utgå med förmånsrätt framför fordran på grund av inskrivning. Är tvist om äganderätten antecknad i grundbok, må den sökas vilken med äganderättsanspråk innehar egendomen.

Vad sålunda stadgats gälle i fråga om tomträtt även då fastighetsägaren vill uppsäga tomträttsavtalet eller väcka talan som avses i 17 kap. 10 eller 18 §.

26 KAP.

Om registrerad bruksenhet

ANDRA AVDELNINGEN

Om inskrivningsväsendet

27 KAP.

Om inskrivning i allmänhet

1 §.

Med inskrivningsärenden avses i denna balk ärenden angående lagfart, inteckning eller annan inskrivning i grundbok eller angående anteckning i sådan bok i andra fall.

Om inskrivningsärenden rörande vissa järnvägar är särskilt stadgat.

2 §.

Grundböcker äro fastighetsbok, tomträttsbok och vattenfallsrättsbok.

I fastighetsbok skola upptagas ärenden angående lagfart å fast egendom, inteckning i sådan egendom samt inskrivning av förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt, födoråd eller särskild rättighet i fast egendom ävensom ärenden angående andra föreskrivna anteckningar rörande sådan egendom.

I tomträttsbok skola upptagas ärenden angående inskrivning av tomträtt, inteckning i tomträtt samt inskrivning av förköpsrätt, ränterätt, födoråd eller särskild rättighet i tomträtt ävensom ärenden angående andra föreskrivna anteckningar rörande tomträtt. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning i fråga om vad som skall upptagas i vattenfallsrättsbok rörande vattenfallsrätt.

Angående upplåggande av fastighetsbok, tomträttsbok och vattenfallsrättsbok, så ock om förande av sådan bok är särskilt stadgat.

3 §.

I domsaga eller stad med rådhusrätt skall finnas en inskrivningsavdelning, som förestås av en inskrivningsdomare.

Enligt Konungens förordnande må för del av domsaga inrättas särskild inskrivningsavdelning, så ock vid samma inskrivningsavdelning finnas flera inskrivningsdomare.

Inskrivningsdomare skall vara lagfaren.

Om utnämning eller förordnande av inskrivningsdomare så ock, då flera inskrivningsdomare skola finnas vid inskrivningsavdelning, angående fördelningen av göromålen dem emellan meddelas bestämmelser av Konungen.

4 §.

Inskrivningsärende skall upptagas vid den inskrivningsavdelning inom vars område fastigheten är belägen.

Angående behandlingen av inskrivningsärende skall i allt varom ej är särskilt föreskrivet lända till efterrättelse vad om tvistemål är stadgat, i den mån det är tillämpligt.

Vite, som inskrivningsdomare enligt denna balk äger förelägga, må han ock utdöma. Sådant vite vare ej begränsat till visst högsta belopp.

5 §.

För handläggning av inskrivningsärenden skall hållas inskrivningsdag varje onsdag eller, om helgdag då infaller, å nästa helgfria dag. Lika med helgdag anses julafton.

Inskrivningsdag skall hållas å inskrivningsavdelningens kansli och pågå från klockan 10 till klockan 12; dock äge sökande, som är tillstädes vid sistnämnda tidpunkt men ej då hunnit avlämna sin ansökan, få denna upptagen.

Om kungörande av inskrivningsdag och vad därmed sammanhänger förordnar Konungen.

6 §.

Inskrivningsärende må företagas allenast å inskrivningsdag.

Utan hinder av vad nu sagts skall sådan anteckning i grundbok, som föranledes av myndighets anmälan eller eljest ej är beroende av ansökan, ske omedelbart; har anteckning skett mellan inskrivningsdagarna, skall ärendet anmälas å nästa inskrivningsdag.

Förhör, föreläggande eller utdömande av vite eller annan förberedande åtgärd må äga rum å annan tid och plats än som gäller för inskrivningsdag.

7 §.

Vid inskrivningsavdelning skall enligt bestämmelser som meddelas av Konungen föras dagbok.

8 §.

Då enligt vad därom är stadgat beslut i inskrivningsärende skall införas i grundbok, skall beslutet anses hava det innehåll som framgår av boken.

Om rättelse av införing stadgas i 23 och 24 §§.

9 §.

Handlingar i inskrivningsärenden sammanföras i akter. Dessa skola efter Konungens bestämmande inrättas antingen för de särskilda ärendena efter deras nummerföljd i dagboken (kronologiskt aktsystem) eller ock för de särskilda fastigheterna, tomträtterna och vattenfallsrätterna (realaktsystem).

10 §.

Över handläggning i inskrivningsärende erfordras ej protokoll.

Har sökanden eller annan lämnat uppgift eller avgivit förklaring av betydelse för ärendets prövning eller har i ärendet verkställts särskild utredning, skall anteckning därom göras i akten. I akten skola ock genom anteckning å handling eller på annat sätt upptagas kallelser, föreläggande eller andra beslut, som ej skola införas i grundbok, samt i fråga om beslut, som skola införas, de skäl som ligga till grund för beslutet, dock ej om sökandens talan bifallits.

11 §.

Ansökan må göras muntligen eller skriftligen. De handlingar som sökanden vill åberopa till stöd för ansökan skola ingivas.

Sökandens eller, om han anlitar ombud, dennes hemvist och postadress skola uppgivas. Göres ansökan genom ombud, erfordras ej fullmakt vid ärendets handläggning inför inskrivningsdomaren.

12 §.

Ansökan skall, även om den inkommit tidigare, anses gjord å den inskrivningsdag, då ärendet första gången företages.

Har ansökan inkommit mellan inskrivningsdagarna, åligge inskrivningsdomaren att företaga ärendet å nästa inskrivningsdag.

13 §.

Har ansökan ej gjorts vid rätt inskrivningsavdelning eller finnes uppenbart, att sådant förvärv som ansökan avser icke må inskrivas, skall ansökan avvisas.

Att i vissa fall underlåtenhet att erlägga stämpelavgift skall föranleda avvisning av ansökan är särskilt stadgat.

14 §.

Avser ansökan inskrivning av rättsförvärv, skall handling varå förvärvet grundas, när den av sökanden ingives, vara åtföljd av två styrkta avskrifter. Har detta icke iakttagits eller finnes ingiven avskrift vara behäftad med bristfällighet, som ej lämpligen kan avhjälpas av inskrivningsdomaren, ombesörje denne på sökandens bekostnad handlingens avskrivande.

Vid fullföljd av tidigare gjord ansökan skall vad i första stycket sägs om avskrifter gälla i fråga om tillägg, som tecknats å handlingen.

15 §.

Skall ansökan ej avvisas eller omedelbart avslås, må för vinnande av utredning eller för annan förberedande åtgärd ärendet uppskjutas till viss senare inskrivningsdag. I föreläggande, som därvid meddelas sökanden, äge inskrivningsdomaren utsätta vite eller ock föreskriva att, om vad som förelagts ej fullgöres, ansökan må förklaras förfallen.

16 §.

Förekommer särskild omständighet, som utgör grund för antagande att det förvärv som av sökanden åberopas är ogiltigt eller ej må göras gällande eller att den sökta åtgärden eljest skulle kränka annans rätt, skall inskrivningsdomaren bereda den vars rätt är i fråga tillfälle att yttra sig; för sådant ändamål må även sökanden eller annan höras. Finnes sökandens rätt tvistig, må föreläggande meddelas honom att inom viss tid väcka talan vid domstol. Efterkommes ej föreläggandet, må ansökan förklaras förfallen. Underrättelse därom skall intagas i föreläggandet.

17 §.

I avbidan på undanröjande av hinder för inskrivning skall, enligt vad därom är stadgat, ansökan i vissa fall förklaras vilande.

Vilandeförklaring må avse viss i beslutet angiven inskrivningsdag, å vilken sökanden har att senast fullfölja ansökan. Förekomma skäl därtill, må, om framställning därom göres senast å sålunda utsatt dag, inskrivningsdomaren utsätta ny dag eller ock medgiva att ansökan må vila under obestämd tid. Fullföljes, då viss dag utsatts, ej ansökan senast å den dagen, vare ansökan förfallen; anteckning därom skall ske i grundbok.

Ansökan som förklaras vilande må, även om sådan förklaring avsett viss inskrivningsdag som ännu ej infallit, företagas ånyo, så snart anledning därtill förekommer; dock må ansökan ej avslås, med mindre sökanden erhållit tillfälle att yttra sig.

18 §.

Beslut i ärende, som företages å inskrivningsdag, skall föreligga i slutlig avfattning senast före nästa inskrivningsdag; dessförinnan skall inskrivningen vara verkställd.

19 §.

Har slutligt beslut i inskrivningsärende eller beslut varigenom ansökan förklarats vilande gått emot sökanden eller annan som hörts i ärendet, skall inom den i 18 § angivna tiden till denne avsändas underrättelse om beslutet jämte de skäl som anförts. Därvid skall tillika meddelas vad den som vill fullfölja talan mot beslutet har att iakttaga.

Om beslut varigenom ansökan förklarats vilande till viss inskrivningsdag skall, även om sådant fall ej är för handen som avses i första stycket, sökanden likaledes underrättas på sätt där sägs. Därvid skall meddelande lämnas om vad enligt 17 § andra stycket ålagts sökanden jämte påföljden om det ej iakttages.

20 §.

Mot beslut i inskrivningsärende skall talan föras i hovrätten.

Besvärstiden är i fråga om slutligt beslut fyra veckor från den inskrivningsdag, då ärendet företogs till avgörande.

Angående fullföljd av talan mot beslut varigenom ansökan förklarats vilande gälle vad ovan är stadgat i fråga om slutligt beslut.

21 §.

Anser någon att det förvärv som ligger till grund för inskrivning är ogiltigt eller ej må göras gällande eller att inskrivningen eljest kränker hans rätt, äge han utan hinder av inskrivningen föra talan därom.

Är särskild föreskrift meddelad rörande rättsverkan av inskrivning eller om tid inom vilken talan skall väckas, vare den gällande.

22 §.

Skall i anledning av högre rätts beslut i inskrivningsärende ärendet ånyo upptagas till handläggning av inskrivningsdomaren, åligge denne att, sedan beslutet kommit honom till handa, företaga ärendet å nästa inskrivningsdag.

23 §.

Finnes på grund av anmärkning eller eljest, att införing som skett i grundbok ej överensstämmer med de handlingar varå ansökan grundats eller eljest till följd av skrivfel eller annat dylikt förbiseende innehåller uppenbar oriktighet, och kan felet rättas utan att det länder till förfång för innehavare av annan inskriven rättighet, meddele inskrivningsdomaren omedelbart beslut om rättelse. Kan sådan rättelse bliva till förfång för innehavare av annan inskriven rättighet, skall inskrivningsdomaren lämna sökanden i inskrivningsärendet samt rättighetens innehavare, om denne är känd, så ock myndighet som avses i 25 kap. 6 § första stycket tillfälle att yttra sig och förordne efter vad med hänsyn till kostnader och andra omständigheter finnes lägligast, huru rättigheterna sinsemellan skola äga företräde.

24 §.

Rättelse skall, så snart det kan ske, anmärkas å utskrift eller bevis, som utfärdats i överensstämmelse med den tidigare inskrivningen. För ändamål som nu sagts åligge innehavaren av sådan handling att på anmodan av in-

skrivningsdomaren tillhandahålla den; inskrivningsdomaren äge förelägga vite.

Angående ärende om rättelse skall i övrigt tillämpas vad om inskrivningsärende eljest är stadgat; mot beslut i sådant ärende må talan fullföljas även av myndighet som avses i 25 kap. 6 § första stycket.

25 §.

Lider någon förlust till följd av fel eller försummelse av inskrivningsdomare i fråga om handläggning av eller beslut i inskrivningsärende eller vid utfärdande av bevis på grundval av innehållet i grundbok, äge han erhålla ersättning av allmänna medel; dock skall rätt till ersättning icke föreligga, om den skadelidande, sedan han erhållit kännedom om felet, underlåtit att för bevarande av sin rätt vidtaga åtgärd, som skäligen ankommit på honom, eller han uppsåtligen eller genom grov oaktsamhet eljest själv är vållande till förlusten.

Kommer till följd av rättelse enligt 23 § förlust att tillskyndas någon å vilken fastigheten överlåtits eller i fråga om tomträtt eller vattenfallsrätt denna överlåtits eller till vilken upplåtits rättighet i fastigheten, tomträtten eller vattenfallsrätten eller som däri sökt inteckning för panträtt, äge han erhålla ersättning av allmänna medel; dock skall rätt till ersättning icke föreligga, om han med hänsyn till felets beskaffenhet eller andra omständigheter bort inse att fel förelupit.

Vad i 25 kap. 6 och 8 §§ är stadgat gälle ock i fråga om ersättning som avses i denna paragraf.

26 §.

Närmare föreskrifter om tillämpningen av detta kapitel meddelas av Konungen.

28 KAP.

Om lagfart

1 §.

Var som med äganderätt förvärvar fast egendom vare skyldig att söka inskrivning av förvärvet. Sådan inskrivning kallas lagfart.

Skyldighet som avses i första stycket skall dock ej föreligga för dödsbo i fråga om dess förvärv av egendom, som tillhört den döde, i annat fall än då dödsboet överlåter egendomen och ej heller för make, som vid bodelning tillskiftas egendom, med mindre egendomen förut tillhört andra maken.

2 §.

Lagfartsskyldighet skall fullgöras inom tre månader sedan den handling varå förvärvet grundas (fångeshandlingen) blivit upprättad, om ej enligt vad nedan sägs lagfartstiden skall räknas från annan tidpunkt.

Är förvärv beroende av villkor, myndighets tillstånd eller annan sådan omständighet, åligge oberoende härav förvärvaren att söka lagfart.

3 §.

För dödsbo skall i fall som avses i 1 § andra stycket lagfartstiden räknas från det överlåtelsen av egendomen ägde rum eller, om bouppteckning då ej registrerats, från det så skett.

Finnes, då bouppteckning efter den döde registreras, allenast en delägare i dödsboet, skall i fråga om lagfartstiden så anses som om skifte då ägt rum. Voro då flera delägare i dödsboet men har därefter boet kommit att bestå av allenast en delägare, skall ock därmed skifte anses hava ägt rum. Omhänderhaves boets förvaltning av boutredningsman eller testamentsexekutor eller är det avträtt till konkurs, skall dock lagfartstiden börja löpa först då egendomen blivit utgiven till delägaren.

För testamentstagare, som erhållit fast egendom i legat, skall lagfartstiden räknas från det testamentet blivit ståndande och legatet utgivits, dock ej tidigare än från registrering av bouppteckningen.

4 §.

Lagfartstiden räknas, då fast egendom säljes å exekutiv auktion, från köpebrevets utfärdande samt i fråga om expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller förköp eller återköp från inlösens fullbordan.

5 §.

Är i fråga om bodelning, arvskifte eller annan sådan förrättning stadgad viss klandertid innan förrättningen blir ståndande, skall lagfartstiden börja löpa först sedan klandertiden utgått eller, om klandertalan väckts, dom varigenom förvärvet förklarats bestå vunnit laga kraft.

Avser förvärvet överlåtelse och har innan den föreskrivna lagfartstiden utlupit talan väckts om återgång eller hävande av överlåtelsen, skall lagfartstiden räknas från det dom varigenom överlåtelsen förklarats bestå vunnit laga kraft.

6 §.

Inskrivningsdomaren har att vaka över att lagfartsskyldigheten iakttages samt äge, när den ej fullgjorts, förelägga vite för dess fullgörande.

7 §.

Är bifall till förvärvarens lagfartsansökan beroende av att föregående ägares förvärv lagfares, äge, sedan lagfartstiden för dennes förvärv börjat löpa, förvärvaren söka lagfart även å sist nämnda förvärv. För sådant ändamål åligge hans företrädare i äganderätten att tillhandahålla de av honom innehavda handlingar som erfordras.

Har på grund av förordnande i testamente eller annan rättshandling fast egendom tills vidare ställts utan ägare, må för kommande ägares räkning lagfart å egendomen sökas av god man eller annan som äger företräda den kommande ägaren. Sedan denne blivit bestämd, må anteckning därom införas i grundbok.

8 §.

Den som söker lagfart skall ingiva fångeshandlingen i huvudskrift ävensom de övriga handlingar som äro erforderliga till styrkande av förvärvet. Såsom fångeshandling i huvudskrift gälle ock dom, varigenom fastställts att det åberopade förvärvet ägt rum. Sökes lagfart för dödsbo i fråga om egendom, som tillhört den döde, eller för arvinge, som är ensam delägare i dödsbo, skall såsom fångeshandling anses inregistrerad bouppteckning.

Skall förvärvet lagfaras vid flera inskrivningsavdelningar, må avskrift, som bestyrkts av inskrivningsdomaren vid någon av inskrivningsavdelningarna, gälla såsom huvudskrift vid den eller de övriga.

9 §.

Lagfartsansökan skall omedelbart avslås

1. om fångeshandlingen ej ingivits och sådant fall ej föreligger som avses i 17 §;

2. om fångeshandlingen ej är så upprättad som lag föreskriver;

3. om, då förvärvet avser köp eller byte, fångeshandlingen innehåller villkorsbestämmelse, som enligt 4 kap. 4 eller 28 § medför förvärvets ogiltighet;

4. om, då förvärvet avser område eller andel av fastighet, i 4 kap. 7, 8, 28 eller 31 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om laga delning försuttits eller ansökan avslagits eller sådant förvärv eljest enligt lag är ogiltigt;

5. om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, då överlåtelsen ägde rum, inskränkningen var å inskrivningsdag antecknad i fastighetsboken eller ock lagfart ej var meddelad för överlåtaren;

6. om fastigheten tidigare överlåtits till någon, vars förvärv enligt 24 kap. 3 eller 8 § äger företräde framför sökandens förvärv;

7. om fastigheten överlåtits å exekutiv auktion, som enligt lag skall äga företräde framför sökandens förvärv;

8. om för sökandens rätt att förvärva fastigheten erfordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits; eller

9. om det är uppenbart, att förvärvet av annan grund än ovan sagts är ogiltigt eller ej må göras gällande.

10 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 9 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom nedan är stadgat, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

11 §.

Är talan väckt angående hävande eller återgång av överlåtelse av fastigheten eller bättre rätt till denna, må lagfart icke beviljas, med mindre enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft förvärvet skall bestå.

Har fastighet, som besväras av förköpsrätt, till sökanden överlåtits av någon, i anledning av vars förvärv förköpsrätten kan göras gällande, må lagfart ej beviljas, med mindre det visats att överlåtelsen till sökanden ändock skall bestå. Vad nu sagts äge i fråga om arrendators förköpsrätt tillämpning allenast sedan i mål om förköpet stämningen delgivits.

Har fastighet, som är besvärad av återköpsrätt, överlåtits efter det talan om återköp väckts, må lagfart å överlåtelsen ej beviljas, med mindre det visats att överlåtelsen ändock skall bestå.

12 §.

Sökes lagfart på grund av testamente, dom eller förrättning, som ännu icke vunnit laga kraft, må ansökan icke bifallas innan så skett. Lagfart å förvärv genom testamente må, när fråga är om legat, ej heller beviljas förrän legatet utgivits.

Är fråga om förvärv, som avses i 4 §, må lagfart ej beviljas innan där avsett förhållande inträtt.

13 §.

Avser förvärvet överlåtelse och var överlåtaren gift när överlåtelsen ägde rum, må ansökan ej bifallas, med mindre enligt vad i giftermålsbalken sägs andra maken samtyckt till överlåtelsen eller tillåtelse till denna eljest givits eller överlåtelsen ändock är gällande.

14 §.

Avser förvärvet område eller andel av fastighet och är förvärvet beroende av laga delning, må lagfart icke beviljas innan sådan ägt rum.

Är förvärvet eljest enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, må ansökan icke bifallas, med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

Ansökan må ej heller bifallas, om förvärvet avser överlåtelse och denna enligt fångeshandlingen är beroende av villkor, med mindre det visats att villkoret ej längre är gällande. Vad nu sagts skall dock ej avse vid gåva fäst villkor, som skall gälla under mer än två år från gåvobrevets dag eller för obestämd tid.

15 §.

Ej må, utom i fall varom sägs i 16 och 19 §§, lagfart beviljas innan fångesmannen erhållit lagfart.

16 §.

Vad i 15 § är stadgat skall icke äga tillämpning, när lagfart sökes på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp.

Har fastigheten överlåtits å exekutiv auktion till gäldande av fordran, för vilken fastigheten häftar på grund av inskrivning eller som eljest är sådan att den äger företräde till betalning ur fastigheten i vems hand denna än är, erfordras ej heller att lagfart beviljats å föregående ägares förvärv.

17 §.

Finnes sökanden ej kunna förete fångeshandlingen men visas sannolika skäl, att handlingen förkommit eller förstörts samt att ny handling icke kan anskaffas, må sökanden i stället ingiva avskrift, som kan antagas överensstämma med huvudskriften, eller av förvärvaren eller vittne vid rättshandlingen på heder och samvete avgiven skriftlig försäkran om dess huvudsakliga innehåll.

Kan med hänsyn till den tid som förflutit från förvärvet eller annan omständighet säker upplysning ej vinnas, vem som var fångesman eller när och hur förvärvet ägde rum, och visar sökanden att förvärvaren eller någon som härleder sin rätt från honom varit i mantalslängd upptagen såsom ägare av fastigheten under de sistförflutna tio åren före ansökan, må ej heller i detta fall av den anledningen att handling som avses i första stycket ej kan anskaffas ansökan omedelbart avslås, med mindre under nämnda tid i fastighetsboken skett inskrivning eller anteckning, som grundar sig å annans äganderätt till fastigheten eller anspråk därå.

Förekommer ej annan omständighet på grund varav ansökan skall omedelbart avslås, skall inskrivningsdomaren utfärda kungörelse om ansökan.

18 §.

Kungörelse som utfärdas enligt 17 § skall genom inskrivningsdomarens försorg anslås i inskrivningsavdelningens kansli samt införas i tidning inom orten och i allmänna tidningarna. Införandet i allmänna tidningarna skall ske i första numret för ett kalenderkvartal.

19 §.

Visas, sedan vad i 18 § är föreskrivet blivit fullgjort, att förvärvaren och hans rättsinnehavare under tre år därefter varit i mantalslängd upptagna såsom ägare till egendomen utan att klander å förvärvet väckts och förekommer ej heller eljest anledning antaga att annan äger bättre rätt till egendomen, skall omständighet, som föranlett kungörelsens utfärdande, ej längre utgöra hinder för bifall till ansökan. Ej heller skall omständighet som avses i 15 § längre utgöra hinder för lagfarts meddelande; beträffande kungörelse, som grundar sig å 17 § första stycket, gälle dock vad nu sagts allenast om lagfart å egendomen, såvitt fastighetsboken utvisar, ej förut blivit beviljad eller sökt.

Innan ansökan må bifallas skall yttrande inhämtas från kammarkollegiet, som äger fullfölja talan mot beslutet.

20 §.

Är sökandens förvärv förenat med förbehåll, som inskränker hans rätt att överlåta egendomen eller i denna utfästa eller upplåta rättighet, eller är hans behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans på testamente grundade rätt att nyttja egendomen, skall, när lagfart sökes eller det eljest upplyses, anteckning om inskränkningen göras i fastighetsboken.

29 KAP.

Om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt

Om inskrivning av upplåtelse

1 §.

Den som fått tomträtt till sig upplåten vare skyldig att inom tre månader från upplåtelsen söka inskrivning av tomträtten; dock skall tiden icke i något fall börja löpa innan lagfart sökts för upplåtaren.

Inskrivningsdomaren har att vaka över att inskrivningsskyldigheten iakttages samt äge, när den ej fullgjorts, förelägga vite för dess fullgörande.

Inskrivning må sökas även av fastighetsägaren.

2 §.

Ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås

1. om upplåtelsehandlingen ej ingivits;
2. om föreskrifterna i 17 kap. 1—4 och 6 §§ ej iakttagits;
3. om lagfart ej är sökt för upplåtaren;
4. om fastigheten är utmätt eller besväras av rättighet, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt; eller
5. om det är uppenbart, att upplåtelsen av annan grund än ovan sagts är ogiltig eller icke må göras gällande.

3 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 2 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom stadgas i 4 eller 5 §, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

4 §.

Inskrivning må ej beviljas innan upplåtaren erhållit lagfart.

5 §.

Är talan väckt angående upplåtelsens giltighet, må inskrivning icke beviljas, med mindre enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft upplåtelsen skall bestå.

Vad i första stycket stadgats äge motsvarande tillämpning i fråga om sådan talan angående upplåtarens äganderätt som avses i 28 kap. 11 § första stycket.

6 §.

Har i upplåtelsen inskränkning skett i tomträttshavarens rätt att i tomträtten upplåta annan särskild rättighet än nyttjanderätt, skall, när inskrivning sökes, anteckning därom göras i tomträttsboken.

7 §.

Ansökan om inskrivning av avtal om sådan ändring i tomträttens innehåll som avses i 17 kap. 21 § må, sedan tomträtten inskrivits, göras av fastighetsägaren eller tomträttshavaren.

Har inskrivning för rättighet i tomträtten förut beviljats eller sökts eller sökes samma dag inskrivning för panträtt, som avser ogulden köpeskilling, eller för annan rättighet än panträtt, må ansökan ej upptagas, med mindre rättighetshavaren medgivit åtgärden eller avtalet väsentligen är utan betydelse för dennes säkerhet. Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, om utmätning verkställts före den dag inskrivningen sökes.

Angående inskrivningen gälle i övrigt i tillämpliga delar vad i 2—6 §§ är stadgat; är avtalet beroende av att sammanläggning eller laga delning äger rum, må ansökan ej bifallas, innan nämnda villkor uppfyllts.

8 §.

Framgår av anteckning som införts i tomträttsboken eller upplyses eljest, att tomträtten enligt 17 kap. 19 § upphört, skall det antecknas i boken.

Sökes i fall som avses i 17 kap. 22 § dödning av tomträttsinskrivningen, må ansökan ej bifallas, om tomträtten besväras av rättighet, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt, eller tomträtten är utmätt.

9 §.

Bestämmelserna i 1—5 och 7 §§ gälle i tillämpliga delar i fråga om vattenfallsrätt; hänvisningarna till 17 kap. skola avse motsvarande bestämmelser i 18 kap.

Framgår i fall som avses i 18 kap. 4 § andra stycket av anteckning som införts i vattenfallsrättsboken eller upplyses eljest att vattenfallsrätten upphört, skall anteckning därom göras i boken. Visar fastighetsägaren att eljest den tid för vilken vattenfallsrätten upplåtits gått till ända, varde det ock antecknat i boken. Vad i 8 § andra stycket är för där avsett fall stadgat om tomträtt äge motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt.

Om anteckning i vattenfallsrättsbok av förbehåll, som skett i upplåtelsen, skola föreskrifterna i 28 kap. 20 § äga tillämpning.

Om inskrivning av rättighetens övergång å ny innehavare

10 §.

Övergår tomträtt till ny innehavare, vare denne skyldig att söka inskrivning av sitt förvärv. Angående sådan inskrivning skall vad i 28 kap. är stadgat i tillämpliga delar lända till efterrättelse, dock med följande avvikelser:

1. Ansökan skall omedelbart avslås, om inskrivning av upplåtelsen ej är sökt eller om förvärvet strider mot stadgandet i 17 kap. 9 § första stycket.
2. Tiden för sökande av inskrivning skall icke i något fall börja löpa innan inskrivning av upplåtelsen blivit sökt.
3. Stadgandet i 28 kap. 19 § andra stycket skall ej gälla.

11 §.

Vad i 10 § är stadgat angående tomträtt skall äga motsvarande tillämpning i fråga om vattenfallsrätt, dock gälle ej stadgandet i 28 kap. 13 §.

30 KAP.

Om inteckning

Om inteckning i fast egendom

1 §.

Vill någon för panträtt söka inteckning i fast egendom, ingive pantbrevet.

2 §.

Inteckningsansökan skall omedelbart avslås

1. om pantbrevet ej ingivits i huvudskrift;
2. om föreskrifterna i 8 kap. 2—6 §§ icke iakttagits;
3. om enligt särskilt stadgande eller anteckning i fastighetsbok panträtt ej må utfästas i fastigheten;
4. om fastigheten besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;
5. om lagfart ej är sökt för den som utfärdat pantbrevet och, om detta avser ogulden köpeskilling, ej heller för överlåtaren;
6. om lagfart är sökt för någon till vilken pantbrevets utfärdare överlåtit fastigheten, dock ej då ansökan avser ogulden köpeskilling och göres samma dag som lagfartsansökan;
7. om fastigheten frångått pantbrevets utfärdare på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp;
8. om talan väckts angående hävande eller återgång av köp eller byte och pantbrevet utfärdats av den som överlåtit fastigheten, dock ej då den till vilken fastigheten överlåtits tidigare sökt inteckning som avses i 4 kap. 27 § eller tiden därför gått till ända;
9. om, där inteckning sökes i hela fastigheten, område eller andel av denna tagits i mät före den dag inteckningen sökes eller, då ansökan ej avser ogulden köpeskilling, samma dag ansökan göres; eller
10. om det är uppenbart, att pantbrevet av annan grund än ovan sagts är ogiltigt eller icke må göras gällande.

3 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 2 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom stadgas i 4—7 §§, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

4 §.

Inteckning må ej beviljas innan den som utfärdat pantbrevet erhållit lagfart.

5 §.

Har på grund av föreläggande som avses i 27 kap. 16 § talan väckts angående pantbrevets giltighet eller sökandens rätt att göra pantbrevet gällande eller upplyses eljest att sådan talan är föremål för prövning, må inteckning icke beviljas, med mindre enligt dom eller beslut som vunnit laga kraft pantbrevet må gälla.

Vad i 28 kap. 11 § stadgats angående lagfartsansökan äge motsvarande tillämpning.

6 §.

Var den som utfärdat pantbrevet gift, må ansökan om inteckning ej bifallas, med mindre enligt vad i giftermålsbalken sägs andra maken samtyckt till utfästelsen eller tillåtelse till denna eljest givits eller den ändock är gällande.

7 §.

Är panträtt utfäst i område av fastighet, vilket återstår efter överlåtelse av annat område, må, ehuru hinder ej möter enligt 4 §, inteckning ej beviljas innan det med hänsyn till utgången i frågan om laga delning av fastigheten visat sig, huruvida inteckningen skall avse allenast återstoden av fastigheten eller fastigheten i dess helhet. Skall andel, som överlåtits, enligt överlåtelsehandlingen utbrytas, äge vad nu sagts motsvarande tillämpning.

Är utfästelsen eljest enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, må ansökan icke bifallas, med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

8 §.

Sökes, sedan laga delning ägt rum, inteckning på grund av pantbrev, som utfärdats dessförinnan, och avser pantbrevet den odelade fastigheten, åligge sökanden att angiva, om vid bifall till ansökan panträtten skall gälla allenast i en av de nya fastigheterna eller hur ansvaret dem emellan eljest skall uppdelas. Ej må ansökan upptagas, med mindre sådant tillkännagivande ägt rum.

9 §.

Panträtt, vilken skulle äga samma företrädesrätt till betalning som annan panträtt, skall, om sökanden det begär, i samband med panträttens intecknande förklaras gälla efter den andra panträtten. Panträtt, som sålunda sättes efter annan, gälle, även om det ej angivits i beslutet, också efter panträtt med lika förmånsrätt som den andra panträtten.

Att då panträtt avser ogulden köpeskilling det företräde som tillkommer panträtten skall anmärkas i inskrivningsbeslutet är stadgat i 24 kap.

10 §.

Är i intecknat pantbrev ränta ej utfäst eller skall ränta utgå efter lägre räntefot än sex procent om året må, även utan samtycke av rättsägare i fastigheten med lika eller sämre rätt, panträtten utsträckas att genom inskrivning gälla ränta intill sex procent. Vill någon erhålla sådan inskrivning, ingive han pantbrevet med fastighetsägarens påskrift därom. Angående påskriften gälle i tillämpliga delar vad i 8 kap. är stadgat om pantbrev.

11 §.

Vad i 10 § är stadgat äge motsvarande tillämpning i fråga om ändring i pantbrevs förfallotid.

För anteckning som sägs i 8 kap. 13 § erfordras att pantbrevet jämte skuldebrev å den fordran, för vilken pantbrevet utgör säkerhet, ingives. På begäran av den som uppvisar pantbrevet skall sådan anteckning avföras.

12 §.

Ett eller flera intecknade pantbrev må utbytas mot ett eller flera nya pantbrev, om alla pantbreven ingivas.

Ej må flera intecknade pantbrev utbytas, med mindre de äga lika rätt eller ock till förmånsrätten gälla omedelbart efter varandra.

13 §.

Sättas vid utbyte flera pantbrev i stället för ett eller flera skall, om sökanden det begär, bestämmas den ordning i vilken de nya pantbreven skola medföra förmånsrätt. Om sådant beslut gälle i övrigt vad i 9 § första stycket är stadgat.

14 §.

På inskrivningsdomaren ankommande ärende som avses i 8 kap. 17 § skall av denne upptagas, så snart delning av fastigheten ägt rum. Sakägare vars rätt är i fråga skall erhålla tillfälle att yttra sig; såsom sakägare anses dock ej innehavare av rättighet för vilken inskrivning ej är beviljad eller sökt. Om kallelse eller föreläggande gälle i tillämpliga delar vad i 26 kap. 35 och 36 §§ är stadgat.

15 §.

Kommer enligt bestämmelserna i 8 § eller på grund av beslut som avses i 14 § panträtt att uppdelas på flera fastigheter, skall på begäran av ägare till någon av fastigheterna eller borgenären pantbrevet utbytas mot skilda pantbrev för de nya fastigheterna. Vad nu sagts gälle ock i fråga om uppdelning som avses i 8 kap. 19 §.

För sådant utbyte åligge borgenären att tillhandahålla det äldre pantbrevet samt fastigheternas ägare att upprätta nya pantbrev; inskrivningsdomaren äge förelägga borgenären vite. Upprättar fastighetsägaren ej nytt pantbrev, må i hans ställe inskrivningsdomaren utfärda pantbrev.

16 §.

Vad i 15 § är stadgat om utbyte av pantbrev skall äga motsvarande tillämpning då enligt beslut varom stadgats i 26 kap. 39 eller 40 § eller vid sammanläggning panträtt uppdelats att till skilda delar gälla med olika förmånsrätt.

17 §.

Avser ägarpant viss del av pantbrevs kapitalbelopp, må fastighetsägaren, om pantbrevet uppvisas, erhålla utbrytning av ägarpanten genom inteckning av nytt pantbrev att gälla efter borgenärens fordran.

För utbrytning vare borgenär, även om annat avtalats, skyldig att på begäran av fastighetsägaren uppvisa pantbrevet mot ersättning för kostnad och besvär enligt vad inskrivningsdomaren prövar skäligt; inskrivningsdomaren äge förelägga vite. Är fastighetsägarens rätt till ägarpant tvistig, må utbrytning ej ske.

18 §.

Utbrytning såsom i 17 § sägs må även ske på begäran av utmätningsman, som utmätt ägarpanten, eller, om fastighetsägaren är försatt i konkurs, av förvaltaren. I sådant fall skall det nya pantbrevet upprättas av utmätningsmannen eller förvaltaren. I pantbrevet skall upptagas ränta efter samma räntefot som i det äldre pantbrevet och förfallotiden angivas till sex månader efter uppsägning.

19 §.

Panträtt må, om pantbrevet ingives, nedsättas efter annan inskriven rättighet; finnes rättighet med bättre rätt än den senare eller med lika rätt som denna, gälle, även om det ej angivits i beslutet, panträtten också efter den andra rättigheten.

Sökes nedsättningen av annan än fastighetsägaren, må nedsättning ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden.

20 §.

Inteckning må, om pantbrevet ingives, dödas helt eller till viss del. Sökes dödningen av annan än fastighetsägaren, må dödning ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden.

Vill fastighetsägaren i stället för utbrytning av ägarpant erhålla dödning av denna, äge vad i 17 § andra stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

Angående dödande av panträtt, när pantbrevet förkommit, är särskilt stadgat.

21 §.

På begäran av den som uppvisar pantbrev, för vilket inteckning är beviljad eller sökt, skall i fastighetsboken antecknas vem som innehar detsamma. Uppvisande må ske även vid annan inskrivningsavdelning än den där panträtten är intecknad; då pantbrev sålunda uppvisats, skall inskrivningsdomaren översända meddelande därom till sistnämnda inskrivningsavdelning.

Anmäler den, vilken senast antecknats såsom innehavare, skriftligen att innehavet upphört, skall förhållandet anmärkas i fastighetsboken.

22 §.

I fråga om ansökan som avses i 4 kap. 27 § skall vad i 1 §, 2 § 1, 2 och 8, 5 § första stycket, 6 § och 7 § andra stycket är stadgat icke gälla.

Vid tillämpningen av bestämmelserna i detta kapitel skall i övrigt iakttagas:

1. Såsom hinder enligt 2 § 6 skall ej anses att lagfart blivit sökt för köparen.

2. Stadgandet i 8 § skall tillämpas även för det fall att talan avser två eller flera fastigheter, för vilka köpeskillingen är gemensam.

3. Vad i tillämpligt lagrum är föreskrivet om pantbrev skall, innan pantbrev utfärdats, avse den rätt som enligt 4 kap. 27 § tillkommer köparen; såsom utfärdare av pantbrevet anses säljaren.

4. Ansökan skall även förklaras vilande, om ännu ej är slutligen avgjort att köpet skall hävas eller återgå. Bifalles ej därom väckt talan, skall ansökan avslås.

Bifalles inteckningsansökan, skall inskrivningsdomaren utfärda pantbrev å det belopp jämte ränta som tilldömts köparen.

Vad i denna paragraf är stadgat skall äga motsvarande tillämpning i fråga om ansökan om inteckning för mellangift vid byte, då talan väckts om hävande eller återgång av bytet.

Om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt

23 §.

Vad i 1—6 §§, 7 § andra stycket samt 9—13 och 17—22 §§ är stadgat om inteckning i fast egendom skall äga motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt eller vattenfallsrätt, dock med följande avvikelser:

1. Inteckningsansökan skall alltid omedelbart avslås, om inskrivning av fastighetsägarens upplåtelse av tomträtten eller vattenfallsrätten ej är sökt.

2. I fråga om inteckning i vattenfallsrätt skall stadgandet i 6 § ej gälla.

31 KAP.

Om inskrivning av annan rättighet än tomträtt, vattenfallsrätt eller panträtt

Om inskrivning i fast egendom

1 §.

Vill någon söka inskrivning i fast egendom av förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt, födoråd eller annan särskild rättighet än tomträtt eller vattenfallsrätt, ingive den handling varå rättigheten grundas.

Sökes lagfart på grund av fångeshandling, som innehåller upplåtelse av förköpsrätt, återköpsrätt eller födoråd, skall, om ej inskrivning av rättigheten redan är sökt, lagfartsansökan tillika anses innefatta begäran om inskrivning av rättigheten.

I fråga om särskild rättighet må inskrivning sökas även av fastighetsägaren.

2 §.

Ansökan om inskrivning skall omedelbart avslås

1. om den handling varå rättigheten grundas icke ingivits;

2. om föreskrift som meddelats i denna balk angående sådan upplåtelse varom är fråga icke iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av allenast visst förbehåll;

3. om upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, då upplåtelsen ägde rum, inskränkningen var å inskrivningsdag antecknad i fastighetsboken eller ock lagfart ej var meddelad för upplåtaren;

4. om fastigheten besväras av tomträtt eller vattenfallsrätt, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;

5. om lagfart ej är sökt för upplåtaren och, om upplåtelsen skett i samband med överlåtelse av fastigheten, ej heller för överlåtaren;

6. om fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon, vars förvärv enligt 24 kap. 3 eller 8 § äger företräde framför sökandens förvärv;

7. om fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp;

8. om talan väckts angående hävande eller återgång av köp eller byte och den som överlåtit fastigheten upplåtit rättigheten efter överlåtelsen, dock ej då den till vilken fastigheten överlåtits tidigare sökt inteckning som avses i 4 kap. 27 § eller tiden därför gått till ända;

9. om, där inskrivning sökes i hela fastigheten av förköpsrätt, återköpsrätt, ränterätt eller födoråd, område eller andel av fastigheten tagits i mät före den dag då inskrivning sökes; eller

10. om det är uppenbart att av annan grund än ovan sagts upplåtelsen är ogiltig eller rättigheten upphört eller eljest icke må göras gällande.

3 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 2 § men möter mot bifall till ansökan sådant hinder varom stadgas i 4 §, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

4 §.

Bestämmelserna i 30 kap. 4 och 5 §§ angående inteckning äge motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning som avses i detta kapitel; är i fastighet, som besväras av förköpsrätt, särskild rättighet upplåten före delgivning av stämning i förköpsmålet, utgöre förköpsrätten dock ej i något fall hinder för rättighetens inskrivning.

Är rättighet som avses i detta kapitel upplåten i område av fastighet, vilket återstår efter överlåtelse av annat område, må, ehuru hinder ej möter enligt första stycket, inskrivning ej beviljas innan frågan om laga delning av fastigheten blivit slutligen avgjord. Kommer laga delning ej till stånd, skall ansökan anses avse den odelade fastigheten; är fråga om upplåtelse av förköpsrätt, skall ansökan avslås. Skall andel, som överlåtits, enligt överlåtelsehandlingen utbrytas, äge vad nu sagts motsvarande tillämpning.

Är upplåtelsen eljest enligt lag beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, må ansökan icke bifallas, med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

5 §.

Rättighet, som skulle äga företräde framför annan i detta kapitel avsedd rättighet eller framför panträtt, skall, om sökanden det begär, i samband med rättighetens inskrivning förklaras gälla efter den andra rättigheten.

Finnes rättighet med bättre rätt än den andra rättigheten eller med lika rätt som denna, gälle, även om det ej angivits i beslutet, rättigheten också efter förstnämnda rättighet.

6 §.

Vad i 30 kap. 8, 14 och 15 §§ är stadgat angående panträtt äge motsvarande tillämpning i fråga om ränterätt och födoråd; beträffande ränterätt skola ock 12 och 13 §§ tillämpas.

7 §.

Sedan dom eller beslut, varigenom förordnats om utbyte av födoråd mot ränterätt, vunnit laga kraft, skall på anmälan av fastighetsägaren eller födorådstagaren inskrivningsdomaren utfärda till födorådstagaren ställt räntebrev och inskriva ränterätten att gälla med samma sätt som tillkom födorådet.

8 §.

Angående inskrivning av överenskommelse om ändring i eller tillägg till avtal om återköpsrätt äge i fråga om medgivande av innehavare av rättighet i fastigheten vad i 29 kap. 7 § andra stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

9 §.

Inskriven rättighet må på begäran av rättighetshavaren nedsättas efter annan inskriven rättighet; avser nedsättningen särskild rättighet, må det dock ske allenast med fastighetsägarens samtycke.

Vad i 5 § andra stycket är stadgat skall äga motsvarande tillämpning.

10 §.

Inskrivning må på begäran av rättighetshavaren dödas helt eller till viss del; i fråga om särskild rättighet må det dock ske allenast med fastighetsägarens samtycke. Inskrivning må ock på sätt nu sagts dödas, om fastighetsägaren visar att rättigheten helt eller till viss del upphört.

11 §.

Angående rättighet som grundar sig å förvärv, varom stadgats i 24 kap. 13 §, men i övrigt är av den beskaffenhet som avses i detta kapitel, skall vad däri är stadgat äga motsvarande tillämpning; dock gälle följande avvikelser:

1. Nyttjanderätt som avses i 12 kap. 2 § ärvdabalken må ej inskrivas.
2. Sökes inskrivning på grund av testamente eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft, må ansökan ej bifallas innan så skett. I avbidan på sådant hinders undanröjande skall ansökan förklaras vilande.

Om inskrivning i tomträtt och vattenfallsrätt

12 §.

Bestämmelserna i 1—7 och 9—11 §§ skola äga motsvarande tillämpning i fråga om rättighet i tomträtt eller vattenfallsrätt; dock skall ansökan om inskrivning alltid omedelbart avslås, om inskrivning av fastighetsägarens upplåtelse av tomträtten eller vattenfallsrätten ej är sökt.

32 KAP.

Om inskrivning i bruksenhet

— —

33 KAP.

Om anteckning i grundbok

1 §.

När besvär inkommit över slutligt beslut i inskrivningsärende eller beslut, varigenom ansökan i sådant ärende förklarats vilande, skall därom genast göras anteckning i grundbok. Sådan anteckning skall ock ske, då inskrivningsdomaren upptagit fråga om rättelse som avses i 27 kap. 23 § och slutligt beslut i ärendet ej meddelas samma dag.

2 §.

Sedan i inskrivningsärende, som fullföljts till högre rätt, slutligt beslut genom den högre rättens försorg översänts till inskrivningsdomaren, åligge denne att i grundbok göra de anteckningar som föranledas av beslutet.

3 §.

När talan väckes angående hävande eller återgång av överlåtelse av fast egendom eller om bättre rätt till egendomen eller utövande av förköpsrätt, som är upplåten i egendomen, eller av arrendators förköpsrätt eller av återköpsrätt, skall rätten därom genast göra anmälan till inskrivningsdomaren. Har rätten meddelat dom eller slutligt beslut, som vunnit laga kraft, skall ock anmälan därom ske till inskrivningsdomaren; därvid skall domen eller beslutet tillhandahållas denne. Inkommen anmälan skall, jämte de uppgifter som därav föranledas, antecknas i grundbok.

Bestämmelserna i första stycket gälle i tillämpliga delar i fråga om tomträtt och vattenfallsrätt med iakttagande av att vad där sägs om hävande eller återgång av överlåtelse även skall avse upplåtelsen.

Är eljest tvist av beskaffenhet att angå inskrivning, skall ock därom göras anmälan för anteckning i grundbok, dock allenast då rätten i tvisten meddelat dom eller slutligt beslut som vunnit laga kraft.

4 §.

Sedan i tvist, som avses i 3 § och som fullföljts till högre rätt, dom eller slutligt beslut genom den högre rättens försorg översänts till underrätten, åligge denna att för anteckning i grundbok tillhandahålla inskrivningsdomaren domen eller beslutet.

5 §.

Om vissa anteckningar, som enligt denna balk skola ske i grundbok, är stadgat i 8 kap. 7 och 13 §§, 9 kap. 2 §, 10 kap. 2, 18 och 23 §§, 17 kap. 15, 18 och 25 §§, 18 kap. 4 §, 26 kap. 29, 31 och 47 §§, 27 kap. 17 §, 28 kap. 7 och 20 §§, 29 kap. 6—11 §§, 30 kap. 10, 11, 21 och 23 §§ samt 32 kap. 1 §.

Har fast egendom, tomträtt eller vattenfallsrätt utmätts eller inskriven fordran fastställts till betalning ur sådan egendom eller, då egendomen ingår i konkursbo, begärts försäljning därav i den ordning utsökningslagen bestämmer eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning eljest förfallit skall, då bevis eller anmälan därom inkommit, inskrivningsdomaren göra anteckning i grundbok; anteckning att egendomen utmätningsvis försålts skall ske, då handling som visar köpeskillingens fördelning inkommit. Angående den inverkan exekutiv försäljning eller expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp eller fördelning i annat fall av medel, som nedsatts hos myndighet, ägt å beståndet av inskriven rättighet eller å kapitalbeloppet av panträtt eller ränterätt, så ock angående beslut jämlikt 9 kap. 13 § om jämkning av utgående ränta skall inskrivningsdomaren göra anteckning i grundbok, då anmälan, bevis eller fördelningslängd som utvisar förhållandet inkommit.

Vad eljest i lag eller författning är stadgat om att visst förhållande skall antecknas i grundbok vare gällande.

6 §.

Visas eller är eljest uppenbart att anteckning, som skett i grundbok, till följd av ändrade förhållanden ej längre kan vara av betydelse, skall den avföras.

Bihang 2

Jordabalksutredningens förslag

FÖRSLAG

till

Jordabalk

Härigenom förordnas, att jordabalken i Sveriges rikes lag skall hava följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Om fast egendom och rättsförhållanden rörande sådan egendom

— —

8 KAP.

Om panträtt

Allmänna bestämmelser

1 §.

Vill ägare av fast egendom, att panträtt grundas i denna, ansöke då härom hos inskrivningsdomaren. Panträtten kommer till stånd genom att inskrivningsdomaren utfärdar pantbrev och inskriver det; sådan inskrivning kallas inteckning.

2 §.

Ej må panträtt grundas i område eller andel av fastighet.

Utan hinder av vad nu sagts må, när område överlåtits eller överlåtelse skett av andel med bestämmelse att andelen skall utbrytas, ansökas om panträtt i den överlåtna egendomen eller i vad av fastigheten återstår efter överlåtelsen. I fråga om den egendom som överlåtits vare bifall till ansökan beroende av laga delning; ansökan i den egendom som återstår skall, om laga delning ej kommer till stånd, anses hänföra sig till hela fastigheten.

3 §.

Samma panträtt må ej grundas i flera fastigheter *(gemensam panträtt)* för så vitt icke fastigheterna äro i en ägares hand. Gemensam panträtt må dock ej någonsin grundas i andra fastigheter än sådana, som äro belägna

inom samma domsaga eller, vad angår stad med rådhusrätt, inom samma stadsområde.

Häftar fastighet för gemensam panträtt, må i fastigheten grundas allenast panträtt vilande å den fasta egendom, vilken omfattas av sagda gemensamma panträtt.

Särskilda bestämmelser om gemensam panträtt meddelas i 26—32 §§.

4 §.

Ansökan om panträtt sker genom ingivande av panträttsansökningshandling.

Fastighetsägarens underskrift å panträttsansökningshandling skall vara styrkt av vittnen. Å ansökningshandling, som upprättas av statlig myndighet, erfordras ej vittnen. Angående ansökningshandlingens innehåll och upprättande gälle i övrigt de bestämmelser, som därom meddelas av Konungen.

Sedan fastighetsägaren överlämnat ansökningshandling till någon, som skall hava den blivande panträtten såsom säkerhet för fordran, äge han ej återkalla en genom handlingens ingivande gjord panträttsansökan eller i övrigt förfoga över denna.

Om inskrivningsdomarens prövning av panträttsansökan stadgas närmare i denna balks 26 kap.

5 §.

Pantbrevet skall vara ställt att gälla i innehavarens hand och innehålla förskrivning om betalning ur den fasta egendomen av visst kapitalbelopp i svenskt mynt jämte den ränta, som avses skola utgå. Om särskild förfallotid skall iakttagas, angives denna. Tillkommer panträtt såsom säkerhet för ogulden köpeskilling, skall detta angivas i pantbrevet. Ej må i pantbrevet intagas villkor, varav panträttens inträde eller bestånd skulle vara beroende.

Beträffande pantbrevets innehåll och upprättande gälle i övrigt av Konungen meddelade bestämmelser.

6 §.

Panträtt giver ej befogenhet att avkräva fastighetsägaren personligt betalningsansvar för förskrivningen i pantbrevet. Ej må pantbrev innehålla förskrivning om sådant ansvar.

Fastighetsägaren må, om han innehar pantbrevet, därå anteckna att det endast gäller i hans hand eller avser visst skuldförhållande, så ock genom ny anteckning upphäva eller ändra tidigare anteckning därom. Anteckning att pantbrevet endast gäller i fastighetsägarens hand eller att det avser visst skuldförhållande skall, om så begäres i panträttsansökningshandlingen, verkställas av inskrivningsdomaren i samband med pantbrevets upprättande.

7 §.

Panträttsansökningshandling upprättad av den, vars fastighet avträtts eller å dagen för handlingens ingivande avträdes till konkurs, må ej leda till att panträtt grundas i fastigheten.

Utan hinder av vad nu sagts må dock grundas panträtt som avser ogulden köpeskilling, såvida panträtten sökes sist samma dag som lagfart för konkursgäldenären.

Har panträtt blivit grundad i strid med förestående stadganden, skall, när förhållandet styrkes, i grundbok antecknas att panträtten är utan verkan.

8 §.

Har i fastighet, som efter klander frånvinnes dess innehavare, panträtt grundats sedan fastigheten kom ur rätte ägarens hand, vare panträtten utan verkan.

Vad i första stycket är stadgat äge motsvarande tillämpning, då det äganderättsförvärv, som ligger till grund för panträttsansökan, förklarats skola återgå såsom ogiltigt eller på talan av överlåtaren avtalet därom blivit hävt; dock gälle panträtt, vilken grundats före talans väckande, när gåva på talan av givaren återgår till denne på grund av villkor, som avser viss tid utöver två år från gåvobrevets dag eller obestämd tid.

Om beståndet av panträtt, då panträttsansökningshandling upprättats av annan än rätte ägaren, stadgas i 22 kap.; är eljest för sådant fall särskild föreskrift meddelad, vare den gällande.

9 §.

Panträtt innebär att vid utsökning eller då medel eljest av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten ur denna skall i mån av tillgång och efter det företräde mellan rättsägarna som enligt lag skall iakttagas utgå vad som förskrivits, dock ej ränta som upplupit tidigare än två år före den dag då fastigheten utmättes eller konkursansökan gjordes eller nedsättning av medel, som eljest skola fördelas, ägde rum.

Är i pantbrevet ränta upptagen, skall den, där betalningstiden försittes, utgå efter enahanda grund som före förfallodagen.

10 §.

Angående invändning av fastighetens ägare mot borgenärs innehav av pantbrev och dennes rätt till betalning på grund av pantbrev skall tillämpas vad för motsvarande fall är stadgat om skuldebrev.

Vad nu sagts gälle ock i fråga om förfallotid, pantbrevs återställande och utfärdande av kvitto vid betalning, anteckning å pantbrev om betalning eller uppsägning, överlåtares eller pantsättares ansvar för pantbrevets giltighet samt överlåtelses eller pantsättnings giltighet mot borgenärer.

Om verkan av invändning, att pantbrevet är ogiltigt eller eljest ej må göras gällande mot fastighetsägaren, stadgas i 22 kap.

11 §.

Borgenärs rätt att göra panträtten gällande är oberoende av att hans fordran preskriberats eller han underlåtit anmäla den efter kallelse å okända borgenärer eller gäldenären erhållit tvångsackord.

Har panträtt dödats eller har, enligt vad därom är stadgat, panträtten eljest upphört eller blivit utan verkan, gälle ej heller pantbrevet i vad det avser panträtt som sålunda förfallit.

Dödande av förkommet pantbrev medför ej att panträtten förfaller, men handlingen är utan verkan.

12 §.

Är pantbrev av fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, äge borgenären, även om annat avtalats, överlåta eller till annan pantsätta pantbrevet allenast i samband med denna fordran; dock må pantbrevet utmätas för borgenärens fordran så ock, när gäldenären är försatt i konkurs, försäljning ske av pantbrevet enligt vad därom är stadgat i konkurslagen.

Har överlåtelse eller pantsättning ägt rum i strid med vad i första stycket

stadgats, vare denna utan verkan, såframt ej den som mottog pantbrevet eller annan till vilken det sedermera överläts eller pantsattes därvid var i god tro.

13 §.

Ehuru förfallotid är inne för pantbrev, vilket fastighetsägaren lämnat som säkerhet för fordran, må borgenären ej kräva betalning på grund av pantbrevet, innan även fordran förfallit. Ej heller må dessförinnan fastighetsägaren infria pantbrevet; och gälle, när fordran grundas å skuldebrev, denna inskränkning mot ny ägare av fastigheten, ehuru han ej är betalningsskyldig för borgenärens fordran.

14 §.

Kommer fastighet, som häftar för panträtt, till följd av vanvård eller naturhändelse eller av annan orsak att så försämras att panträttens värde väsentligt minskas, äge borgenären söka betalning ur fastigheten, ehuru förfallotid ej är inne.

Samma lag vare när i betydande omfattning skett överlåtelse av industritillbehör samt överlåtelsen gått utom ramen för rörelsens normala drift.

15 §.

Om betalning av pantbrev, ehuru det ej är förfallet, ur medel som på grund av exekutiv försäljning eller eljest skola av myndighet fördelas mellan rättsägare i fastigheten är särskilt stadgat.

16 §.

Innehaves pantbrev av fastighetsägaren eller må pantbrevet på grund av invändning enligt 10 § första stycket eller eljest ej göras gällande mot denne, skall panträtten såsom ägarpant tillkomma fastighetsägaren; dock äge han ej söka betalning ur fastigheten eller tillgodonjuta ränta.

Vad nu sagts äge motsvarande tillämpning, då panträtten till viss del ej må göras gällande mot fastighetsägaren. Panträtten skall därvid anses bestå av två skikt, dels, med företräde, det borgenären tillkommande och dels ägarpanten. Borgenärens skikt skall utgöras av det kapitalbelopp, som motsvarar hans kapitalfordran, jämte ränta å sagda belopp om sådan upptagits i pantbrevet. Räntan må utom för fordringsränta tagas i anspråk enbart för fordran å indrivningskostnader och andra jämförbara, av fordringsförhållandet föranledda kostnader. Om utbrytning av ägarpant stadgas i 26 kap. 12 och 13 §§.

17 §.

Sammanlägges fastighet, som häftar för panträtt, med annan fastighet, skall panträtten omfatta hela den nybildade fastigheten. Vad sålunda stadgats gälle även område, som i samband med sammanläggning avstyckas för sådant ändamål, så ock andel i fastighet, såframt denna ingår i laga skifte och sammanläggning äger rum under skiftet.

18 §.

Säljes fastighet, som häftar för panträtt, å exekutiv auktion, då skall, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, panträtten upphöra till belopp, som enligt borgenärsförteckningen icke täckes av köpeskillingen. I fråga om belopp, som täckes av köpeskillingen men faller utom det för försäljningen bestämda lägsta budet, upphör panträtten, om ej köparen enligt utsökningslagen fått avräkna beloppet på köpeskillingen.

Skall enligt utsökningslagen fördelning ske av medel, som äro att tillgå vid utsökning, ehuru försäljning ej ägt rum, vare panträtt för vars gäldande försäljningen skolat ske utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller därå.

19 §.

Avstås fastighet, som häftar för panträtt, på grund av expropriation eller annat sådant tvångsförvärv skall, när inlösen fullbordats, panträtten upphöra.

Vad i första stycket är stadgat om fastighet äge motsvarande tillämpning beträffande område, som avstås.

Angående beståndet av panträtt vid förköp och återköp meddelas bestämmelser i 5 kap. 22, 27 och 33 §§ samt 6 kap. 18 §.

20 §.

Skola i annat fall än som avses i 18 § eller 19 § första stycket, enligt vad därom är stadgat, hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastigheten, vare panträtt i denna eller, i fall som avses i 19 § andra stycket, i återstoden av fastigheten utan verkan till belopp, som vid fördelningen utfaller å panträtten; har panthavare, innan fördelningen ägt rum, avstått från sin rätt till betalning, gälle dock hans panträtt till oförändrat belopp.

Att i visst fall panträtt, som utgått ur brandskadeersättning, är utan verkan så ock huru ny panträtt i stället må grundas är särskilt stadgat.

21 §.

Om ändring i pantbrevs ränta eller förfallotid, om utbyte av pantbrev, så ock angående panträtts upphörande genom dödning stadgas i 26 kap.

22 §.

Svarar fastighetsägaren för fordran, för vilken panträtt i fastigheten utgör säkerhet, och låter borgenären ny ägare av fastigheten övertaga skulden, vare i förhållande till borgenären förre ägaren fri, om ej annat är avtalat.

Har vid fastighetens försäljning å exekutiv auktion borgenären på grund av panträtt, som utgör säkerhet för fordran, ägt uppbära betalning ur köpeskillingen men låter han efter överenskommelse med köparen belopp, som kunnat utgå ur köpeskillingen, kvarstå i fastigheten, vare till motsvarande belopp förre ägaren fri; vad nu sagts gälle ock, då köparen såsom panthavare fått avräkna beloppet å köpeskillingen.

Att när borgenärens fordran grundar sig å löpande skuldebrev gäldenärens rätt till invändning på grund av förhållande som avses i första eller andra stycket kan gå förlorad till följd av borgenärs goda tro, därom är stadgat i lagen om skuldebrev.

23 §.

Angående inverkan å fordran, för vilken panträtt utgör säkerhet, av borgenärens åtgärd, varigenom panträtten upphör eller dess värde minskas gälle vad i allmänhet är stadgat om pant i lös egendom.

24 §.

Vad i denna balk är stadgat om pantbrev, som efter ansökan av fastighetsägaren utfärdats av inskrivningsdomaren, skall även tillämpas i fråga

om pantbrev, som enligt därom meddelad bestämmelse eljest utfärdas av inskrivningsdomaren, om ej annat är föreskrivet; och gälle därvid i tillämpliga delar jämväl vad i balken är stadgat om panträttsansökningshandling.

25 §.

Om panträtt i järnväg är särskilt stadgat.

Särskilda bestämmelser om gemensam panträtt

26 §.

Är panträtt grundad i flera fastigheter gemensamt, skall ansvarigheten vila å var och en av dem till så stort belopp, som faller å fastigheten efter förhållandet mellan dennas särskilda värde och sammanlagda värdet av alla fastigheterna. Varje fastighets värde skall beräknas efter det taxeringsvärde, som var gällande året näst före den tidpunkt, då panträttsansökan gjordes, eller, om för det året ej finnes särskilt taxeringsvärde å fastigheten, det taxeringsvärde som därefter först åsättes. Om när en eller flera av fastigheterna skola utmätningsvis säljas taxeringsvärde saknas för någon av dem, skall ansvarighetens fördelning bestämmas efter de värden, som efter vad i utsökningslagen stadgas åsättas fastigheterna av utmätningsmannen.

Kan den, som har gemensam panträtt i flera fastigheter, ur köpeskillingen för någon av dem ej utfå det belopp, varför fastigheten enligt första stycket svarar, skall bristen falla de övriga fastigheterna till last och fördelas dem emellan enligt grunden i samma stycke. Saknas i någon av fastigheterna tillgång till gäldande av därå belöpande andel i bristen, skall den andelen på enahanda sätt fördelas å de återstående fastigheterna.

27 §.

Har fastighet delats, sedan den kommit att häfta för panträtt, skall, såvitt ej annorlunda följer av 28 §, i fråga om de särskilda delarnas ansvarighet för panträtten tillämpas vad i 26 § stadgas.

28 §.

Om fastighet, som häftar för panträtt, delats genom avstyckning enligt 19 kap. lagen om delning av jord å landet eller 5 kap. lagen om fastighetsbildning i stad eller enligt lagen om delning av fastighet vid ändring i rikets indelning med mera samt stamfastighet och avstyckad fastighet icke längre äro i samme ägares hand, skall stamfastigheten svara för hela panträtten och den avstyckade fastigheten allenast för vad av panträtten icke kan utgå ur köpeskillingen för stamfastigheten. Äro från stamfastigheten flera fastigheter avstyckade, skall fastighet, varå lagfart senare är sökt, gå i betalning före fastighet, varå lagfart sökts tidigare. Har å samma inskrivningsdag lagfart sökts å flera av de avstyckade fastigheterna eller är fråga om avstyckade fastigheter, varå lagfart ej blivit sökt, skall fastighet, som senare överlåtits, gå tidigare i betalning; äro fastigheterna överlåtna samma dag, skall ansvarigheten fördelas mellan dem efter de grunder, som stadgas i 26 §.

Vad nu sagts i fråga om avstyckad fastighet skall jämväl äga tillämpning i avseende å område, som av mark samfälld för flera fastigheter utlagts till

tomt eller tomtdel och jämlikt 1 kap. 3 § lagen om fastighetsbildning i stad är att anse såsom avstyckat.

Bestämmelserna i detta lagrum hindra icke, att panthavaren på en gång söker betalning ur stamfastigheten och den eller de avstyckade fastigheterna.

29 §.

Innehavare av gemensam panträtt i flera fastigheter är, om någon av dem skall på begäran av annan än panthavaren särskilt säljas i den ordning utsökningslagen bestämmer, berättigad att i försäljningen indraga jämväl de övriga fastigheterna eller någon av dem utan hinder av att förfallotiden ej är inne för panträtten.

Vill panthavaren utnyttja sin indragningsrätt, skall han inom den i utsökningslagen föreskrivna tiden för anmälan av fordran eller rättighet, som skall iakttagas vid försäljningen, framställa sitt yrkande i den ordning 1 och 2 §§ lagsökningslagen bestämma och till auktionsförrättaren ingiva bevis, att yrkandet blivit framställt.

Göres ej sådant yrkande eller kommer gjort yrkande att förfalla, må ej innehavaren av den gemensamma panträtten ur köpeskillingen för fastighet, som försäljes vid auktionen, utfå det belopp, varför fastigheten enligt 26 § andra stycket eller 28 § svarar i förhållande till ännu ej försålda fastigheter.

30 §.

Har fastighet, som gemensamt med annan eller andra fastigheter häftar för panträtt, blivit såld i den ordning utsökningslagen bestämmer, skall fastigheten, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen erlagts, icke vidare häfta för större del av panträtten än köparen enligt 131 § utsökningslagen kan hava fått avräkna å köpeskillingen eller som enligt 117 § 1 mom. samma lag skall innestå i fastigheten.

Angående verkan å panträtten av medelsfördelning enligt 18 § andra stycket och 20 § första stycket gälle vad sagda lagrum stadga; dock skall icke i något fall vara av betydelse att panthavaren avstått från sitt rätt till betalning.

31 §.

Häfta flera fastigheter gemensamt för panträtt och säljas någon eller några av dessa utmätningsvis, skola de övriga ej vidare ansvara för vad av panträtten kunnat utgå ur köpeskillingen för de fastigheter, som sålts.

Sker fördelning av medel, som äro att tillgå vid utsökning i någon eller några av de gemensamt häftande fastigheterna, ehuru försäljning ej ägt rum, skola de övriga fastigheterna ej heller svara för belopp, som vid fördelningen utfaller å panträtten. Samma lag vare när i annat fall, enligt vad därom är stadgat, hos myndighet nedsatta medel fördelas mellan rättsägare i fastighet, vilken gemensamt med annan eller andra fastigheter häftar för panträtt.

32 §.

Om relaxation och uppdelning av gemensam panträtt stadgas i 26 kap.

26 KAP.

Om handläggning av panträttsärenden

Allmänna bestämmelser

1 §.

Panträttsansökan skall omedelbart avslås

1. om panträttsansökningshandlingen ej ingivits i huvudskrift;
2. om panträttsansökningshandlingen utformats i strid med innehållet i 8 kap. 2—4 §§;
3. om enligt särskilt stadgande eller anteckning i fastighetsbok panträtt ej må grundas i fastigheten;
4. om fastigheten besväras av tomträtt, för vilken inskrivning är beviljad eller sökt;
5. om lagfart ej är sökt för panträttssökanden och, om ansökan avser ogulden köpeskilling, ej heller för överlåtaren;
6. om lagfart är sökt för någon till vilken panträttssökanden överlåtit fastigheten, dock ej då ansökan avser ogulden köpeskilling och göres samma dag som lagfartsansökan;
7. om fastigheten frångått panträttssökanden på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller annat sådant tvångsförvärv eller återköp;
8. om talan väckts angående hävande eller återgång av köp eller byte och panträttsansökningshandlingen upprättats av den som överlåtit fastigheten, dock ej då den till vilken fastigheten överlåtits tidigare sökt panträtt som avses i 4 kap. 27 § eller tiden därför gått till ända;
9. om, där panträtt sökes i hela fastigheten, område eller andel av denna tagits i mät före den dag ansökan göres eller, då ansökan ej avser ogulden köpeskilling, samma dag ansökan göres; eller
10. om det är uppenbart, att panträttsansökningshandlingen av annat skäl än ovan sagts icke må leda till att panträtt grundas.

Särskilda bestämmelser om panträtt enligt 4 kap. 27 § finnas i 19 § samt om panträtt beträffande tomträtt uti 20 § här nedan.

2 §.

Förekommer ej omständighet som avses i 1 § men möter mot bifall till panträttsansökan sådant hinder, varom stadgas i 3—6 §§, skall ansökan förklaras vilande för hindrets undanröjande.

Undanröjes ej hindret, skall ansökan avslås.

3 §.

Panträtt må ej grundas, innan den som upprättat panträttsansökningshandlingen erhållit lagfart.

4 §.

Har i anledning av föreläggande, som avses i 23 kap. 16 §, talan väckts angående panträttsansökningshandlingens giltighet eller ingivarens befogenhet att göra handlingen gällande eller upplyses eljest att sådan talan är

föremål för prövning, må panträtt icke grundas, med mindre enligt dom eller beslut, som vunnit laga kraft, panträttsansökan må upptagas.

Vad i 24 kap. 11 § stadgats angående lagfartsansökan äge motsvarande tillämpning.

5 §.

Var den som upprättat panträttsansökningshandlingen gift, må panträtt ej grundas, med mindre enligt vad i giftermålsbalken sägs andra maken samtyckt till panträttsansökan eller tillåtelse till denna eljest givits eller ansökan ändock är gällande.

6 §.

Avser panträttsansökan område av fastighet, vilket återstår efter överlåtelse av annat område, må, ehuru hinder ej möter enligt 3 §, panträtt ej grundas innan det med hänsyn till utgången i frågan om laga delning av fastigheten visat sig, huruvida panträtten skall avse allenast återstoden av fastigheten eller fastigheten i dess helhet. Skall andel, som överlåtits, enligt överlåtelsehandlingen utbrytas, äge vad nu sagts motsvarande tillämpning.

Ej heller eljest må panträtt, som enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd, grundas med mindre sådant tillstånd visats föreligga.

7 §.

Föreligger ej mot bifall till panträttsansökan hinder som ovan i detta kapitel omförmäles, skall inskrivningsdomaren utfärda pantbrev och inteckna detsamma.

8 §.

Panträtt, vilken skulle äga samma företrädesrätt till betalning som annan panträtt, skall, om panträttssökanden det begär, i beslutet om panträttens grundande förklaras gälla efter den andra panträtten. Panträtt, som sålunda sättes efter annan, gälle, även om det ej angivits i beslutet, också efter panträtt med lika förmånsrätt som den andra panträtten.

Att då panträtt avser ogulden köpeskilling det företräde som tillkommer panträtten skall anmärkas i beslutet om panträttens grundande är stadgat i 21 kap.

9 §.

Är ränta ej upptagen i pantbrev eller skall ränta utgå efter lägre räntefot än sex procent om året må, även utan samtycke av rättsägare i fastigheten med lika eller sämre rätt, panträtten utsträckas att genom inskrivning gälla ränta intill sex procent. Vill någon erhålla sådan inskrivning, ingive han pantbrevet med fastighetsägarens påskrift därom. Angående påskriften gälle i tillämpliga delar vad i 8 kap. är stadgat om panträttsansökningshandling.

Vad i första stycket är stadgat äge motsvarande tillämpning i fråga om ändring i pantbrevs förfallotid.

10 §.

Fastighetsägaren må med ingivande av ett eller flera pantbrev erhålla det eller dem utbytta mot ett eller flera nya *(utbyte)*. Såsom underlag för det eller de nya pantbreven skall upprättas panträttsansökningshandling.

Ej må flera pantbrev utbytas, med mindre de äga lika rätt eller ock till förmånsrätten gälla omedelbart efter varandra.

11 §.

Sättas vid utbyte flera pantbrev i stället för ett eller flera skall, om sökanden det begär, bestämmas den ordning i vilken de nya pantbreven skola medföra förmånsrätt. Härom gälle i övrigt vad i 8 § är stadgat.

12 §.

Avser ägarpant viss del av pantbrevs kapitalbelopp, må fastighetsägaren, om pantbrevet ingives, erhålla ägarpanten utbruten genom att inskrivningsdomaren, med panträttsansökningshandling såsom underlag, utfärdar och intecknar nytt pantbrev att gälla näst efter borgenärens fordran *(utbrytning)*.

För utbrytning vare borgenär, även om annat avtalats, skyldig att på begäran av fastighetsägaren utlämna pantbrevet mot ersättning för kostnad och besvär enligt vad inskrivningsdomaren prövar skäligt; inskrivningsdomaren äge förelägga vite. Är fastighetsägarens rätt till ägarpant tvistig, må utbrytning ej ske.

I samband med utbrytning skall borgenärens pantbrev utbytas mot nytt pantbrev enligt vad i 10 § stadgas.

13 §.

Utbrytning må även ske på begäran av utmätningsman, som utmätt ägarpanten, eller, om fastighetsägaren är försatt i konkurs, av förvaltaren; och skall i dylikt fall utmätningsmannen eller förvaltaren upprätta panträttsansökningshandlingen. I det nya pantbrevet skall upptagas ränta efter samma räntefot som i det äldre pantbrevet och förfallotiden angivas till sex månader efter uppsägning.

14 §.

Panträtt må, om pantbrevet ingives, nedsättas efter annan inskriven rättighet *(postposition)*; finnes rättighet med bättre rätt än den senare eller med lika rätt som denna, gälle, även om det ej angivits i beslutet om postpositionen, panträtten också efter den andra rättigheten.

Sökes postpositionen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden.

Är fråga om gemensam panträtt och skall postpositionen avse enbart någon eller några av de besvärade fastigheterna eller ock någon eller några i vidare mån än de övriga, medför postpositionen likväl icke rubbning av övriga fastigheters betalningsansvar enligt 8 kap. 26 § andra stycket eller 28 §; och erfordras fördenskull för postpositionens genomförande samtycke av såväl ägarna av sistnämnda fastigheter som innehavare av inskriven rättighet i dessa, vilken gäller eller efter postpositionen skulle gälla med lika eller sämre rätt än den panträtt som skall nedsättas. Vid postposition i fastighet, som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §, erfordras dock icke samtycke av dennas ägare; ej heller kräves i sådant fall medgivande från ägaren av stamfastigheten, ägare av fastighet, vilken före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten, eller rättighetshavare i någondera av sagda fastigheter.

15 §.

Panträtt må, om pantbrevet ingives, dödas helt eller till viss del av sitt belopp *(dödning)*. Sökes dödningen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre fastighetsägaren samtyckt till åtgärden; är fråga om gemensam panträtt, kräves dock icke medgivande från ägare av fastighet,

som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §. I samband med dödning till viss del av beloppet skall pantbrevet utbytas mot nytt pantbrev enligt vad i 10 § stadgas.

Vill fastighetsägaren i stället för utbrytning erhålla dödning, äge vad i 12 § andra stycket är stadgat motsvarande tillämpning.

Angående dödande av panträtt, när pantbrevet förkommit, är särskilt stadgat.

16 §.

Är fråga om gemensam panträtt, må en till viss del företagen dödning av panträtten ske jämväl på sådant sätt, att någon eller några av de besvärade fastigheterna befrias från sin ansvarighet men panthavaren likväl bevaras vid sin rätt att för full betalning hålla sig till övriga fastigheter *(relaxation)*. För relaxationens genomförande erfordras, förutom pantbrevets ingivande, samtycke av såväl ägarna av sistnämnda fastigheter som innehavare av inskriven rättighet i dessa gällande med lika eller sämre rätt än den panträtt som skall relaxeras. Sökes relaxationen av annan än fastighetsägaren, må den ej ske, med mindre denne samtyckt till åtgärden. Vid relaxation i fastighet, som svarar allenast enligt 8 kap. 28 §, erfordras dock icke samtycke av dennas ägare; ej heller kräves i sådant fall medgivande från ägaren av stamfastigheten, ägare av fastighet, vilken före den ifrågavarande svarar för brist i stamfastigheten, eller rättighetshavare i någondera av sagda fastigheter.

I område, som förvärvats av stat eller kommun för att ingå i gatumark inom stadsplan eller byggnadsplan, må på begäran av förvärvaren relaxation genomföras utan att medgivande föreligger vare sig från panthavaren eller från övriga i första stycket angivna sakägare, såframt det visas sannolika skäl för att områdets värde belöper sig till högst två procent av stamfastighetens värde före avskiljandet.

Om hur avstyckat område må i annan ordning befrias från ansvar för panträtt i stamfastighet är särskilt stadgat.

17 §.

Under nedan angivna förutsättningar må gemensam panträtt uppdelas i särskilda panträtter, gällande i envar av fastigheterna eller i olika grupper av dem *(uppdelning)*; hinder föreligger ej för att uppdelning bestämmes innebära, att någon eller några av de gemensamt häftande fastigheterna skola helt befrias från ansvar för panträtten. Skola två eller flera av de fastigheter, vilka inbegripits i uppdelningsärende, i enlighet med vad som beslutats i detta häfta gemensamt för den ursprungliga panträttens hela belopp eller för del av detta, vare de sinsemellan till fullo ansvariga enligt 8 kap. 26 § andra stycket eller 28 §. Har fastighet avstyckats från mark, som är gemensam för flera fastigheter, och uppdelas panträtter i dessa, varigenom särskilda panträtter komma att vila å den avstyckade fastigheten, skall tillika i förekommande fall avgöras i vilken inbördes ordning panträtterna däri skola gälla.

Vill panthavaren påkalla uppdelning, äge han med ingivande av pantbrevet ansöka därom; ansökan skall innefatta förslag om hur uppdelningen skall företagas. Därest sökanden ej genom ansökningshandlingarna eller sedermera efter föreläggande från inskrivningsdomaren förmår styrka att förslaget biträdes av såväl ägarna av de fastigheter, varå den gemensamma panträtten vilar, som ock innehavare av inskriven rättighet i fastigheterna gällande med lika eller sämre rätt än panträtten, har inskrivnings-

domaren att kalla dessa och sökanden till förhandling. Utmynnar förhandlingen icke i enhälligt omfattad överenskommelse angående uppdelningens verkställande, är inskrivningsdomaren skyldig att inom en månad upprätta eget förslag till uppdelning och delgiva sakägarna detsamma. Föreligga erforderliga medgivanden redan i samband med ansökan eller träffas vid förhandling överenskommelse, som nyss sagts, eller godkännes inskrivningsdomarens förslag av alla sakägare, fastställer inskrivningsdomaren uppdelningen i enlighet därmed. Blir inskrivningsdomarens förslag icke godkänt, skall ärendet avskrivas.

Framställning om uppdelning må göras även av den, vars fastighet häftar för den gemensamma panträtten, och skall dylik framställning upptagas jämväl om sökanden icke till ansökningen fogat pantbrevet. Å handläggningen av ärendet skall tillämpas vad i andra stycket stadgats, dock att panthavarens samtycke skall lämnas i form av att pantbrevet ingives med bevis därom påtecknat.

Angående utfärdande av nya pantbrev gälle vad därom allmänt är föreskrivet.

18 §.

På begäran av den som uppvisar pantbrev skall i fastighetsboken antecknas vem som innehar detsamma. Uppvisande må ske även vid annan inskrivningsavdelning än den där pantbrevet är utfärdat; då pantbrev sålunda uppvisats, skall inskrivningsdomaren översända meddelande därom till sistnämnda inskrivningsavdelning. Vad nu sagts om pantbrev skall även gälla bevis att panträttsansökan förklarats vilande.

Anmäler den, vilken senast antecknats såsom innehavare, skriftligen att innehavet upphört, skall förhållandet anmärkas i fastighetsboken.

Särskilda bestämmelser om panträtt enligt 4 kap. 27 §

19 §.

I fråga om panträttsansökningshandling, som köpare av fast egendom upprättat under de i 4 kap. 27 § avsedda omständigheterna, skall vad i 1 § 8, 4 § första stycket, 5 § och 6 § andra stycket är stadgat icke gälla.

Vid tillämpningen av bestämmelserna i detta kapitel skall i övrigt iakttagas:

1. Såsom panträttssökande anses säljaren.
2. Att lagfart blivit sökt för köparen skall ej anses utgöra hinder enligt 1 § 6.
3. Panträttsansökan skall förklaras vilande även för det fall att ännu ej är slutligen avgjort att köpet skall hävas eller återgå. Ogillas därom väckt talan, skall ansökan avslås.

Föreligger ej hinder mot panträttsansökan, skall inskrivningsdomaren utfärda pantbrev å det belopp jämte ränta som tilldömts köparen samt inteckna pantbrevet.

Vad i denna paragraf är stadgat skall äga motsvarande tillämpning beträffande ansökan om panträtt för mellangift vid byte, då talan väckts om hävande eller återgång av bytet.

Särskilda bestämmelser beträffande tomträtt

20 §.

Vad i 1—5 §§, 6 § andra stycket, 7—13 §§, 14 § första och andra styckena, 15 § samt 18 och 19 §§ är stadgat om panträtt i fast egendom skall äga motsvarande tillämpning i fråga om panträtt i tomträtt, dock att panträttsansökan alltid skall omedelbart avslås, om inskrivning av fastighetsägarens upplåtelse av tomträtten ej är sökt eller om panträttsansökan avser gemensam panträtt.

Bihang 3

Arrendelagsutredningens förslag

Förslag till Jordabalk

Härigenom förordnas att jordabalken i Sveriges rikes lag i nedanstående delar skall ha följande lydelse.

(Nuvarande lydelse)[1]	*(Föreslagen lydelse)*[2]
	Första avdelningen
	Rättsförhållanden rörande fast egendom
2 KAP.	8 KAP.
Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende	**Allmänna bestämmelser om jordbruksarrende**
	Avtalets form
1 §.	1 §.
Avtal, varigenom jord upplåtes till brukande mot lega, skall upprättas skriftligen; och varde i avhandlingen upptagna samtliga villkor, som betingas. Ändring eller tillägg, som ej avfattas skriftligen, vare utan verkan.	Avtal varigenom jord mot vederlag upplåtes till brukande skall upprättas skriftligen. I handlingen skall alla avtalsvillkor intagas.
Har fastigheten övertagits till brukande mot lega, utan att skriftligt avtal blivit upprättat, njute brukaren, där det ej berott på honom, att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, ersättning för den skada, som därigenom tillskyndas honom. Förbehåll, som strider mot vad sålunda stadgats, vare utan verkan.	Har jorden tillträtts utan att skriftligt avtal blivit upprättat och har det ej berott på brukaren att giltigt arrendeavtal sedermera icke kommit till stånd, har han rätt till ersättning för skada. Talan därom skall vid påföljd av rättens förlust väckas inom ett år från det jorden avträddes.
Den, som vill framställa anspråk på skadestånd enligt andra stycket,	

[1] Gällande lagrum återges i den lydelse de hade den 1 juli 1968. Den nuvarande lydelsen avser när annat ej sägs lagen den 14 juni 1907 om nyttjanderätt till fast egendom; senaste lydelse SFS 1968: 342 o. 346.

[2] Redaktionellt ansluter sig den föreslagna lydelsen till Kungl. Maj:ts den 11 februari 1966 och den 20 januari 1967 till lagrådet hänskjutna förslag till delar av ny jordabalk.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
skall anhängiggöra sin talan inom ett år från det fastigheten avträddes, eller vare sin rätt förlustig.	
	Förbehåll som strider mot denna paragraf är utan verkan.
	Arrendetiden
2 §.	2 §.
Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller ock för arrendatorns livstid; dock att, där upplåtelsen angår huvudgård till fideikommiss, boställe eller annan fastighet, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, upplåtelsen jämväl må kunna ske för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd, som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.	Upplåtelse på arrende skall ske för viss tid eller för arrendatorns livstid. Avser upplåtelsen boställe eller annan fast egendom, varöver upplåtaren icke äger förfoga utöver sin egen besittningstid, får upplåtelse ske även för sådan tid. Är icke arrendetiden så bestämd som nu sagts, skall avtalet anses ingånget för en tid av fem år.
Har vid arrende gällande för viss tid arrendatorn fortfarit med brukningen efter arrendetidens utgång, och har ej inom två månader därefter jordägaren anmanat honom att avflytta, skall avtalet anses förlängt på fem år.	Arrende för viss tid förlänges med samma tid, dock högst fem år i sänder, och i övrigt på oförändrade villkor, om uppsägning ej sker senast åtta månader före arrendetidens slut. Bestämmelsen gäller icke, om arrendetiden är kortare än ett år. Förbehåll som strider mot första stycket är utan verkan. Förbehåll som strider mot andra stycket är ej gällande mot arrendatorn; dock kan den i 43 § omnämnda arrendenämnden medgiva undantag om särskilda skäl föreligger.
3 §.	3 §.
Den, som till annan upplåter jord på arrende, må ej i vidare mån än som överensstämmer med vad här nedan i 9, 27, 33—37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att frånträda avtalet före arrendetidens slut; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.	Den som till annan upplåter jord på arrende får ej i vidare mån än som överensstämmer med vad i 2, 9, 28, 33—37 och 39 §§ stadgas förbehålla sig eller annan ägare av fastigheten rätt att återtaga jorden före arrendetidens slut. Sådant förbehåll är dock giltigt om det godkänts av arrendenämnden. Godkännande får lämnas endast om särskilda omständigheter föranleder därtill.
4 §.	4 §.
Är arrendetiden så bestämd, att den i 1 kap. 1 § stadgade längsta tid	Är arrendetiden så bestämd att den i 7 kap. 5 § stadgade längsta ti-

(Nuvarande lydelse)

för nyttjanderätts bestånd överskrides, och vill jordägaren eller arrendatorn förty frånträda avtalet när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 38 § bestämmer.

5 §.

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

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

6 §.

Legan må ej utsättas annorledes än i penningar. Sker det ändock, skall legan, oavsett vad i avtalet föreskrivits, beräknas i penningar till belopp, som med hänsyn till förhållandena vid tiden för avtalets slutande får anses utgöra skäligt arrende. Om förbehåll att arrendatorn skall utgöra arbete stadgas i 45—48 §§.

Är ej tid utsatt för erläggande av arrende, skall det erläggas sist tre månader före varje arrendeårs utgång.

58 §.[1]

Arrendeavgift skall vara till sin storlek bestämd.

Inträffar i orten allmän svårare missväxt, njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; och skall i ty fall vad i 36 § stadgas an-

[1] 58 § st. 1 gäller endast vid sociala arrenden; 58 § st. 2 gäller endast vid vissa sociala arrenden; 49 § st. 1 o. 3.

(Föreslagen lydelse)

den för nyttjanderätts bestånd överskrides och vill jordägaren eller arrendatorn av sådan anledning frånträda avtalet, när sagda tid är ute, skall uppsägning ske i den ordning 38 § bestämmer.

5 §.

Fardag för tillträde och avträde av arrende är den 14 mars. Är det en söndag är i stället nästa dag fardag.

Fjorton dagar före tillträdesdagen skall hälften i arrendeställets hus upplåtas åt tillträdaren.

Betalning av arrende

6 §.

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 eller leverera varor stadgas i 9 kap.

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

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
gående påföljd av dröjsmål med erläggande av arrende icke äga tillämpning, där arrendatorn före förfallodagen påyrkat nedsättning i arrendeavgiften och inom en månad efter det denna blivit slutligen bestämd erlägger densamma.	
	Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt
7 §.	7 §.
Utan jordägarens medgivande må ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till fastigheten eller del därav; dock må arrendatorn, där det kan ske utan men för jordägaren, uthyra rum till bostad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.	Utan jordägarens medgivande får ej arrendatorn åt annan upplåta nyttjanderätt till arrendestället eller del därav; dock får han, om det kan ske utan olägenhet för jordägaren, hyra ut lediga utrymmen i byggnad eller upplåta område av ouppodlad mark till upplagsplats eller för liknande ändamål.
	Arrendatorn får uthyra egen byggnad, om det kan ske utan påtaglig olägenhet för jordägaren.
	Arrendatorns rätt att sätta annan i sitt ställe
8 §.	8 §.
Ej må arrendatorn, i vidare mån än av andra stycket framgår, utan jordägarens samtycke till annan överlåta arrenderätten.	Arrendatorn får ej utan jordägarens samtycke sätta annan i sitt ställe.
Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, och vill arrendatorn lämna från sig arrendet, bjude då jordägaren att återtaga fastigheten mot skyldighet att gälda arrendatorn skälig ersättning för arrenderättens värde. Är jordägaren därtill villig, men kan ej överenskommelse träffas om ersättningens belopp, varde arrenderättens värde fastställt vid avträdessyn, som i 10 § avses. Vill jordägaren ej återtaga fastigheten, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig därtill villig, vare arrendatorn öppet att i sitt ställe sätta annan, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.	Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år får dock arrendatorn överlåta arrendet till annan, om denne skäligen kan godtagas av jordägaren. Innan överlåtelsen sker skall arrenderätten hembjudas jordägaren till inlösen. Antages hembudet, vilket i så fall skall ske inom en månad, men kan överenskommelse ej träffas om ersättningen, skall den bestämmas vid avträdessyn enligt 10 §.

(Nuvarande lydelse)

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens utgång, skall, där ej för sådant fall arrendeavtalet innefattar annat förbehåll, avtalet fortfarande vara gällande, men delägarna i boet äge i ty fall, ändå att avtalet icke är slutet för viss tid ej understigande tio år, enahanda rätt, som vid arrende för sådan tid enligt 8 § tillkommer arrendator; dock åligge dem, där de vilja göra bruk av denna rätt, att inom sex månader efter dödsfallet hembjuda jordägaren att återtaga fastigheten.

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

10 §.

Arrendatorn åligge att väl hävda jorden samt vårda och underhålla byggnader och övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras. Eftersätter han vad sålunda åligger honom, vare han pliktig att utgiva ersättning till jordägaren när fastigheten avträdes; finnes då arrendatorn hava avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

Till efterrättelse mellan jordägaren och arrendatorn skall, där ej i följd av överenskommelse bevisning

(Föreslagen lydelse)

Arrendatorns död

9 §.

Dör arrendatorn före arrendetidens slut skall avtalet likväl gälla. Dödsboet får dock frånträda avtalet, om det uppsäges inom sex månader efter dödsfallet. Dödsboet äger även, oavsett för vilken tid avtalet är ingånget, samma rätt som enligt 8 § andra stycket tillkommer arrendator för där avsett fall; dock skall hembud göras inom sex månader efter dödsfallet.

Vid livstidsarrende äger arrendatorns make, om äktenskapet var ingånget innan avtalet slöts, tillgodonjuta arrendet för sin egen livstid. Går den efterlevande maken i nytt gifte, får jordägaren uppsäga avtalet.

Förbehåll i avtalet att vad i andra stycket stadgats icke skall gälla mot arrendatorn är utan verkan, om arrendatorn har sin bostad på arrendestället.

Arrendeställets skick. Syn

10 §.

Arrendatorn skall vårda och underhålla arrendestället. Försämras det genom att arrendatorn eftersätter vad sålunda åligger honom, skall han vid avräkning med jordägaren utgiva ersättning till denne. Avhjälper arrendatorn brist som fanns vid tillträdet, är han vid avräkningen berättigad att erhålla gottgörelse av jordägaren.

Avräkning skall ske när arrendeavtalet upphör att gälla. Avräkning skall också ske när arrendetiden förlänges, om villkoren därvid ändras.

Avräkningen skall grundas på syn, om icke överenskommelse träffas att bevisning om arrendeställets

(Nuvarande lydelse)

angående fastighetens skick är obehövlig, hållas syn, när fastigheten tillträdes och när den avträdes. Ej må i avtalet intagas förbehåll, som med avseende å sätt och tid för synens förrättande eller beträffande fullföljd av talan mot synen strider mot vad nedan i 11—13 §§ är stadgat. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

61 §.[1]

Arrendatorn åligge att väl hävda jorden, avhjälpa sådana brister å nödiga byggnader, som föranleda blott mindre reparation, samt vårda och underhålla övriga fastighetens tillhörigheter, så att icke något under arrendetiden försämras; äge dock till botande av brandskada, som utan arrendatorns vållande timat å byggnad, av jordägaren undfå skälig gottgörelse för kostnaden. Eftersätter arrendatorn vad sålunda åligger honom, ersätte han jordägaren, när fastigheten avträdes. Finnes arrendatorn då hava på egen bekostnad avhjälpt brist, som befanns vid tillträdet, njute han därför gottgörelse av jordägaren.

11 §.

Syn, som i 10 § avses, skall förrättas av minst två med ortens förhållanden förtrogna män, vilka uttagas bland nämndemän, ägodelningsnämndemän eller de för lantmäteriförrättningar utsedda gode män eller ock bland dem, som förut innehaft sådan befattning och äro därtill valbara. Kunna jordägaren och

[1] Gäller vid sociala arrenden i stället för 10 § st. 1.

(Föreslagen lydelse)

skick skall ske på annat sätt. Överenskommelse att framtida avräkning skall grundas på en redan hållen syn är dock utan verkan, om mer än nio år förflutit sedan synen påbörjades.

Syn skall hållas när arrendatorn tillträder och när han avträder samt vid de avräkningar som däremellan skall ske. Överenskommelse att synen skall förrättas eller klandras på annan tid eller annat sätt än vad nedan i 11—13 §§ stadgas är utan verkan. Förbehåll att första styckets tredje punkt ej skall gälla är giltigt endast om arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick.

11 §.

Syn, som i 10 § avses, skall förrättas av minst två ojäviga och med ortens jordbruksförhållanden förtrogna synemän. De skall av jordägaren och arrendatorn utses bland dem som av länsstyrelsen förordnats att vara synemän. Enas ej parterna om valet skall rätten utse synemän.

Syneman skall ha avlagt domared eller försäkran enligt 4 kap. 11 § rättegångsbalken.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
arrendatorn ej enas om valet, nämne, på begäran av endera, domaren i orten eller, om fastigheten hör till stad, där rådhusrätt finnes, rådhusrättens ordförande synemän som nyss sagts. Mot syneman gälle de jäv, som enligt rättegångsbalken gälla mot domare.	
Yppas hos synemännen olika meningar och äro på vardera sidan lika många, skola synemännen välja ytterligare en syneman; och gälle vad de flesta säga eller, där var har sin mening och jämkning ej kan ske, den särskilt tillkallade synemannens mening. Kunna synemännen ej enas om valet, vare lag som i första stycket för där avsett fall är stadgat.	Har synemännen olika meningar skall flertalets mening gälla. Kan beslut ej åstadkommas på sådant sätt men har parterna eller rätten utsett en av synemännen att vara ordförande, skall hans 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.
Tillträdessyn må ej hållas tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter tillträdesdagen, ej heller avträdessyn tidigare än sex månader före eller senare än tre månader efter avträdesdagen.	Tillträdessyn och avräkningssyn får ej påbörjas tidigare än sex månader före eller avslutas senare än tre månader efter den dag till vilken synen hänför sig. Föreligger särskilda skäl kan dock arrendenämnden på begäran av part medgiva att synen får avslutas senare.
12 §.	12 §.
När syn, som i 10 § sägs, skall hållas, utsätte synemännen dag för förrättningen å tid, då marken därför är tjänlig, och underrätte jordägaren och arrendatorn om dagen. Utebliver någondera, må synen icke hållas, där icke den uteblivne bevisligen underrättats om tiden för förrättningen.	Synemännen skall utsätta synen till tid då marken är tjänlig samt underrätta parterna om dagen. Uteblir part får synen hållas endast om han bevisligen underrättats.
Menar part, att syneman är jävig, anmäle det vid synen, och give synemännen däröver beslut. Ej må av part, som varit vid synen tillstädes, fråga om jäv senare väckas, där ej jävet blivit veterligt först efter synen, ej heller må i något fall jäv göras gällande annorledes än i sammanhang med klander av förrättningen; skolande beträffande rättighet för part att i rättegången göra gällande jäv mot syneman vad i fråga om domarejäv är i allmänhet	Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall han anmäla det innan synegången börjar. Synemännen skall omedelbart och senast samma dag giva beslut över anmärkningen. Senare får sådan anmälan framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen eller först senare fått vetskap om det förhållande varpå anmärkningen grun-

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
stadgat i rättegångsbalken äga motsvarande tillämpning. Vad nu stadgats skall ock gälla, där part menar, att syneman, som förut suttit i nämnd eller ägodelningsrätt eller varit god man vid lantmäteriförrättningar, icke vidare är valbar till den befattning, eller att syneman icke är förtrogen med ortens förhållanden.	das. I fråga om parts rätt att därvid åberopa sådant förhållande skall vad om jäv mot domare är i allmänhet stadgat äga motsvarande tillämpning.
Vid synen skall undersökas allt vad till fastigheten hör, såsom åbyggnad, trädgård, åker och äng, beteshagar, hägnader, diken, vägar, broar, brunnar och vattenledningar, samt i penningar uppskattas vad till botande av därvid befunna brister erfordras. Från synen må dock undantagas viss del av fastigheten, så framt mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes, i vad mån brister däråa skola tagas i beräkning, samt anteckning om sådan överenskommelse göres i synehandlingen. Vid avträdessyn skall verkställas den uppskattning, som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 §. (12 § st. 4)	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 mellan jordägaren och arrendatorn överenskommes i vad mån brister däråa skall tagas i beräkning, samt anteckning om överenskommelsen göres av synemännen. Vid avräkningssyn skall även verkställas sådan uppskattning som erfordras för bestämmande av ersättning enligt 17 §. Synemännen får anlita sakkunnig och det biträde som de eljest behöver.
Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som av synemännen undertecknas. (12 § st. 3)	Över allt vad vid synen förekommer skall upprättas skriftlig handling, som av synemännen undertecknas. När brist föreligger skall anteckning göras om bristens beskaffenhet, de åtgärder som erfordras för dess avhjälpande samt kostnaden härför. Tydlig hänvisning skall lämnas om vad den har att iakttaga som vill klandra synen. Synehandlingen skall inom två månader efter synens avslutande delgivas envar av parterna. Vad om delgivning av uppsägning är stadgat skall därvid äga motsvarande tillämpning.
Om vad missnöjd part har att iakttaga för fullföljd av talan mot synen skall i synehandlingen lämnas tydlig hänvisning. (13 § st. 2)	
Kostnaden för synen skola jordägaren och arrendatorn gemensamt vidkännas. (12 § st. 5)	Kostnaden för synen skall parterna betala gemensamt. Sinsemellan skall de fördela kostnaden lika. Förbehåll som strider häremot är utan verkan.
13 § första stycket	13 §.
Är jordägaren eller arrendatorn missnöjd med syn, som hållits på	Är part missnöjd med syn, som hållits på sätt och inom tid som 11 §

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
sätt och inom den tid 11 § bestämmer, äge efter stämning klandra densamma vid domstol. Instämmer han ej talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, gälle synen såsom fullt bevis för fastighetens skick vid tillträdet eller avträdet; och vare motbevisning emot synen ej vidare tillåten.	bestämmer, får han genom stämning å motparten klandra synen vid domstol. Instämmer han ej sin talan inom tre månader från det synehandlingen delgavs honom, vinner synen laga kraft och gäller såsom fullt bevis för arrendeställets skick den dag till vilken synen hänför sig. Motbevisning emot synen är därefter ej tillåten. För återställande av försutten klandertid skall gälla vad i rättegångsbalken stadgas om återställande av försutten laga tid för fullföljd av talan mot dom. 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. I mål om klander är synemännen efter beslut av rätten skyldiga att avgiva yttrande eller att efter återförvisning fortsätta synen. Rätten har att bestämma tid inom vilken fortsatt syn skall avslutas. Har parterna avtalat att klander skall prövas av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, skall i stället skiljeavtalets tillämpning påkallas inom nu angivna tider.
14 §.	14 §.
Har i arrendeavtalet jordägaren utfäst att å fastigheten uppföra byggnad eller att eljest försätta fastigheten i visst skick, men underlåter han det, äge arrendatorn, sedan vid syn beräknats kostnaden för bristens avhjälpande, verkställa arbetet i jordägarens ställe och i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda belopp; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten på grund av jordägarens underlåtenhet	Ingår i arrendet bostad för arrendatorn eller hans anställda åligger det jordägaren att vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som hälsovårdsstadgan kräver.

(Nuvarande lydelse)

är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Har frågan om kostnadens beräkning ej upptagits vid tillträdessynen, må hållas särskild syn. Beträffande sådan särskild syn gälle i tillämpliga delar vad i 11—13 §§ stadgas om syn vid tillträde eller avträde; dock att kostnaden för synen skall gäldas enligt de för kostnad i rättegång stadgade grunder.

Ingår arbetarbostad i arrendet, åligge jordägaren, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, att verkställa nybyggnad eller ombyggnad, som erfordras för bostadens hållande i det skick som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves. Försummar jordägaren det, vare lag som i första och andra styckena sägs.

59 §.[1]

Jordägaren åligge att vid tillträdet avlämna ej mindre bostadshus i det skick, som motsvarar vad enligt gällande hälsovårdsstadga kräves, än även för jordbruket nödiga ekonomibyggnader så beskaffade, att ej därå oundgängligen påkallas ombyggnad eller annan än mindre reparation. Med mindre reparation förstås avhjälpande av smärre brister å golv, vägg- och takbeklädnad, fönster, dörrar, trappor, eldstäder, murar och fast inredning ävensom andra åtgärder, vilka äro att anse såsom tillfällig lagning.

Befinnes vid tillträdessynen i fråga om fastighetens åbyggnader före-

[1] 59 och 60 §§ gäller endast vid sociala arrenden, se 49 §.

(Föreslagen lydelse)

Finnes vid tillträdessynen brist, som jordägaren enligt första stycket skall undanröja, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och kostnad det anses betinga. Synemännen skall även förelägga jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Underlåter han det, får arrendatorn utföra det i jordägarens ställe. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om icke bristen är av endast ringa beskaffenhet. För den tid som arrendeställets bostäder enligt vad här sagts är i bristfälligt skick är arrendatorn berättigad till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han har även rätt till skadestånd.

Botar arrendatorn brist i jordägarens ställe, har han i mån av arbetets utförande rätt till ersättning med vid synen fastställt belopp.

Förbehåll som strider mot denna paragraf är utan verkan, dock kan arrendenämnden medgiva undantag om särskilda skäl föreligger.

(Nuvarande lydelse)

ligga brist, för vilkens undanröjande det enligt första stycket ankommer på jordägaren att ansvara, skall vid synen bestämmas arbetets omfattning och beskaffenhet samt den tid och den kostnad det anses betinga ävensom föreläggas jordägaren att inom den utsatta tiden verkställa arbetet. Verkställer ej jordägaren arbetet inom den utsatta tiden, äge arrendatorn utföra det i jordägarens ställe; vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, vare det honom öppet, där ej bristen är av allenast ringa betydelse. För den tid fastigheten är i bristfälligt skick njute arrendatorn skälig nedsättning i arrendeavgiften; äge ock rätt till skadestånd.

Botar arrendatorn i fall som nu sagts brist i jordägarens ställe, äge han i mån av arbetets utförande undfå gottgörelse med det vid synen fastställda belopp.

Äskar jordägaren eller arrendatorn bevis, huruvida jordägaren behörigen utfört arbete, som vid syn ålagts honom, vare berättigad att påkalla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.

60 § första stycket

Vid tillträdessynen skall bestämmas vilka å fastigheten befintliga byggnader äro nödiga för jordbruket.

15 § första punkten

Varder genom vådeld eller annorledes, utan arrendatorns vållande, byggnad förstörd eller så skadad, att ny byggnad eller ombyggnad erfordras, åligge jordägaren, där icke byggnaden utan olägenhet kan undvaras, att utan oskäligt dröjsmål verkställa byggnaden; underlåter han det, vare lag som i 14 § sägs.

(Föreslagen lydelse)

Byggnadsskyldighet

15 §.

Har byggnad, anläggning för täckdikning eller annan sådan del av arrendestället, vars fullständiga iståndsättande vanligen icke omfattas av fastighetsunderhållet, utan arrendatorns vållande förstörts eller så skadats att byggnaden eller anläggningen för att tjäna sitt ändamål måste byggas om eller ersättas med en ny, åligger det jordägaren, om icke byggnaden eller anläggningen utan olägenhet kan undvaras, att utan

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	oskäligt dröjsmål verkställa arbetet. Underlåter han det, får arrendatorn själv utföra arbetet. Sedan det fullbordats har arrendatorn rätt till gottgörelse av jordägaren, dock ej med högre belopp än vad som föranledes av andra stycket. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det om icke bristen är ringa.
60 § andra stycket	
Erfordras under arrendetiden, utan att vållande ligger arrendatorn till last, att till uppfyllande av vad i 59 § första stycket kräves, nybyggnad eller ombyggnad sker av hus, som enligt vad vid tillträdessyn bestämts är att hänföra till nödig byggnad, eller att å sådant hus verkställes annan än mindre reparation, vare jordägaren skyldig att utan oskäligt dröjsmål därom besörja. Underlåter han det, vare lag som i 59 § sägs, dock att vad där stadgas om tillträdessyn i stället skall gälla särskild syn, som i 14 § andra stycket sägs.	I fall som i första stycket första och andra punkterna avses får vardera parten påkalla lantbruksnämndens prövning, huruvida ett ifrågasatt byggnads- eller anläggningsarbete är erforderligt eller kan undvaras. Önskar arrendatorn utföra arbetet är lantbruksnämndens godkännande en förutsättning för att han skall vara berättigad att få gottgörelse av jordägaren. Nämnden skall vid sin prövning beakta icke blott om arrendatorn har behov av den nya byggnaden eller anläggningen utan även om kostnaden är försvarlig med hänsyn till den beräknade nyttan och en ändamålsenlig planläggning av jordbruket i orten. I nämndens beslut skall i förekommande fall angivas den kostnad och tid som beräknas åtgå. I ärenden av detta slag skall båda parterna höras. Nämnden kan besluta att arbetet får utföras även om beslutet ej vunnit laga kraft. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick på grund av händelse som i första stycket sägs, är arrendatorn berättigad till skälig nedsättning i arrendet. Han har även rätt till ersättning för skada. Denna paragraf gäller ej om arrendatorn är befriad från skyldighet att återställa arrendestället i visst skick. Förbehåll att vad i paragrafen stadgas icke gäller mot jordägaren är eljest utan verkan.

(Nuvarande lydelse)

15 § andra punkten

Var skadan ringare än nyss sagts, ligge å arrendatorn att ombesörja dess botande; njute dock vid brandskada skälig gottgörelse av jordägaren för kostnaden.

(Föreslagen lydelse)

16 §.

Drabbas arrendestället av brandskada, som är mindre än vad i 15 § sägs, åligger det arrendatorn att bota den. Jordägaren skall betala skälig ersättning för arrendatorns kostnader, såvida ej denne själv är vållande till skadan.

16 §.

Vill arrendatorn i annat fall än 14 eller 15 § avser i stället för byggnad, som han mottagit, uppföra ny byggnad, ligge kostnaden därför å honom, där ej överenskommelse med jordägaren kan träffas; äge dock, där byggnaden uppföres efter plan, som av jordägaren godkänts, eller den eljest prövas vara för sitt ändamål lämplig, vid avträdet, ändå att arrendeavtalet annorlunda bestämmer, räkna sig till godo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag, där den nya byggnaden finnes behäftad med brist, av kostnaden för bristens avhjälpande.

Vill arrendatorn i annat fall än 14 eller 15 § avser i stället för byggnad som han mottagit uppföra ny byggnad, får han själv svara för kostnaden, om ej överenskommelse kan träffas med jordägaren. Uppföres byggnaden efter plan, som godkänts av jordägaren, eller är den eljest lämplig för sitt ändamål, har arrendatorn rätt, även om annat är avtalat, att vid avräkningen räkna sig tillgodo husrötebelopp, som vid tillträdet åsatts den mottagna byggnaden, med avdrag av kostnaden för avhjälpande av brist som kan finnas på den nya byggnaden. Vad här sagts om byggnad skall också gälla om ledningar och andra anläggningar som ingår i arrendet.

Fristående förbättringar verkställda av arrendatorn

17 §.

Låter arrendatorn efter plan, vilken antingen blivit av jordägaren godkänd eller ock uppgjorts av statens lantbruksingenjör eller konsulent hos lantbruksnämnd eller hos hushållningssällskap anställd jordbrukskonsulent, å fastigheten verkställa täckdikning med användande av tegelrör eller andra rör av lika varaktig beskaffenhet eller anlägga cementerad gödselstad, vare jordägaren pliktig att till arrendatorn utgiva ersättning, beträffande täckdikning, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden, som motsvarar värdet av

17 §.

Låter arrendatorn verkställa täckdikning efter plan, som godkänts av jordägaren eller lantbruksnämnden, skall jordägaren vid nästkommande avräkning ersätta arrendatorn för kostnaden. Från denna skall dock avdragas dels en tjugofemtedel för varje helt år som arrendatorn dragit nytta av täckdikningen, dels ock, därest å denna finnes brist, kostnaden för dess avhjälpande. Vid lantbruksnämndens prövning av täckdikningsplan skall vad i 15 § andra stycket sägs äga motsvarande tillämpning.

(Nuvarande lydelse)

rören, ävensom när fastigheten avträdes, för vad arrendatorn i övrigt kostat å täckdikningen i den mån det varit nödigt, samt beträffande gödselstad, så snart arbetet blivit behörigen utfört, för så stor del av kostnaden för gödselstadens anläggande, som motsvarar värdet av därvid använt material. Från det belopp, som beräknats för utförande av täckdikning utöver kostnaden för rören, skall dock avdrag ske ej mindre med en tjugufemtedel för varje helt år, varunder arrendatorn utan förhöjning av arrendet dragit nytta av täckdikningen, än även därest å denna finnes brist, med kostnaden för bristens avhjälpande.

Har arrendatorn anlagt markväg, inrättat silo för konservering av foder eller utfört annan varaktig, för jordbruket nyttig anläggning, som ej är att hänföra till åbyggnad eller elektrisk anläggning, och har sådant skett med jordägarens samtycke eller efter godkännande av lantbruksingenjör eller konsulent, som i första stycket sägs, och av två andra personer, vilka äro behöriga att vara synemän, njute arrendatorn, när fastigheten avträdes, ersättning av jordägaren motsvarande det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen då kan anses äga, dock ej med högre belopp än som svarar mot den nödiga kostnaden för anläggningen.

Finnes när fastigheten avträdes, att dess värde av arrendatorn genom nyodling, särskilda åtgärder för anordnande av betesbruk eller annan jordförbättring än sådan, som avser bättrande av brister efter ty i 10 § första stycket sägs, blivit på ett varaktigt sätt förökat, njute arrendatorn av jordägaren ersättning enligt vad i andra stycket är sagt. Har ej jordägaren, där fråga är om nyodling eller betesförbättring, lämnat sitt samtycke till åtgärden, må ej

(Föreslagen lydelse)

Har arrendatorn anlagt markväg, förbättrat ägoanordningen eller vidtagit annan varaktig och för jordbruket nyttig anläggning eller åtgärd och därigenom ökat arrendeställets värde, är han också därför berättigad att vid avräkningen erhålla ersättning av jordägaren, dock ej med högre belopp än som motsvarar den nödiga kostnaden. Bestämmelsen i detta stycke avser ej byggnader och täckdikning, ej heller avhjälpande av brister varom i 10 § första stycket stadgas.

(Nuvarande lydelse)

utgå högre ersättning än som, efter medeltal räknat, belöper å två hektar, ändå att den mark, som förbättrats, är av större omfattning.

18 §.

Har arrendatorn å fastigheten uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § avses, eller har han utöver vad honom ålegat verkställt plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest å fastigheten nedlagt kostnad, hembjude det jordägaren till inlösen när han frånträder arrendet.

Nu hembjudes elektrisk anläggning för fastighetens förseende med belysning eller drivkraft; har den utförts efter plan, som blivit av jordägaren godkänd, eller prövas anläggningen, där den avser annat ändamål än alstrande, omformande eller ackumulering av elektrisk kraft, lämplig med hänsyn till fastighetens storlek och belägenhet samt förhållandena i övrigt, vare jordägaren skyldig lösa anläggningen med undantag av vad som icke är fast förlagt eller är att anse såsom tillbehör till sådan i första stycket avsedd byggnad, som icke är nödig för anläggningen. Lösen skall utgå efter det ökade värde, fastigheten i följd av anläggningen kan anses äga när den avträdes, men må ej överstiga den nödiga kostnad, arrendatorn nedlagt å anläggningen. Äro till anläggningen ämnen hämtade från fastigheten, skall skäligt avdrag därför göras.

Sker hembud i annat fall än då lösningsskyldighet enligt andra stycket föreligger, men vill ej jordägaren lösa, eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig därtill villig, äge arrendatorn bortföra vad han påkostat; återställe dock jord eller byggnad i det skick, vari han mottog den. Är ej vad arrendatorn sålunda äger från fastigheten skilja bortfört in-

(Föreslagen lydelse)

18 §.

Har arrendatorn på arrendestället uppfört annan byggnad än i 14, 15 eller 16 § avses, eller har han utöver vad honom ålegat verkställt plantering av fruktträd, bärbuskar eller prydnadsträd eller eljest nedlagt kostnad på arrendestället, skall det vid avträdet hembjudas jordägaren till inlösen.

Sker hembud men vill jordägaren ej lösa eller har han ej inom en månad efter hembudet förklarat sig villig därtill, får arrendatorn föra bort vad han utfört. Jord eller byggnad skall arrendatorn dock återställa i det skick vari han mottog den.

Är ej vad arrendatorn sålunda får skilja från fastigheten bortfört inom tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på lösen slutli-

(Nuvarande lydelse)

om tre månader från det arrendet upphörde eller anspråk på inlösen därav slutligen ogillades, tillfalle det jordägaren utan lösen. Äro till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtade från fastigheten, må byggnaden eller anläggningen ej borttagas, innan värdet av vad från fastigheten tagits blivit jordägaren gottgjort.

Förmenar jordägaren att lösningsskyldighet enligt andra stycket ej föreligger, eller kan överenskommelse ej träffas om vad han enligt denna paragraf bör utgiva i lösen eller erhålla i gottgörelse, skall frågan därom avgöras av tre ojäviga skiljemän, bland vilka en utses av vardera parten och de sålunda utsedda tillkalla den tredje. Tredskas någondera parten att utse skiljeman, eller kunna de utsedda ej förena sig om valet av den tredje, äge domaren eller utmätningsmannen i orten att förordna om valet. Den som ej nöjes med vad de flesta skiljemännen säga, äger att draga tvisten under rättens prövning, så framt han instämmer sin talan inom tre månader från det skiljemännens beslut tillställdes honom; och skall i beslutet lämnas tydlig hänvisning om vad den missnöjde har att iakttaga för tvistens dragande under rättens prövning.

19 §.

Utan jordägarens samtycke äge arrendatorn ej bortföra gödsel från fastigheten, ej heller, innan arrendet upphör, därifrån föra stråfoder; har arrendatorn, när han skall avflytta, stråfoder kvar, vare han pliktig att till pris motsvarande hälften av det i orten för dylikt foder gångbara överlåta det till jordägaren. Kan ej överenskommelse träffas om den ersättning, vilken sålunda bör utgå, skall denna bestämmas i den ordning, som i 18 § stadgas.

(Föreslagen lydelse)

gen ogillades, tillfaller det jordägaren utan lösen. Detsamma gäller om arrendatorn försummar att inom nämnda tid bortföra annan honom tillhörig egendom.

Har till byggnad eller annan anläggning ämnen hämtats från jordägarens fastighet, får anläggningen ej borttagas, innan värdet av vad som tagits från fastigheten blivit jordägaren gottgjort.

Gödsel

19 §.

Utan jordägarens samtycke får arrendatorn ej bortföra gödsel från arrendestället. Omfattar en brukningsenhet jord i skilda ägares händer är arrendatorn dock oförhindrad att inom brukningsenheten förfoga över gödsel på sätt som svarar mot de ingående delarnas omfång och beskaffenhet.

(Nuvarande lydelse)

20 §.

Arrendatorn vare oförhindrad att å den arrenderade jorden verkställa nyodling eller åtgärd för anordnande av varaktigt betesbruk, dock ej utan jordägarens medgivande å mark, varå finnes ståndskog eller växtligt ungskogsbestånd eller varå jordägaren vidtagit eller är skyldig vidtaga åtgärder för återväxtens betryggande. Ej heller må utan sådant medgivande nyodling ske å mark, därå särskilda åtgärder vidtagits för varaktigt betesbruk. Utan jordägarens tillstånd må arrendatorn ej å fastighetens ägor svedja eller verkställa bränning av jord.

Arrendatorn äge ej i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja fastighetens skog eller taga torv från torvmosse, som hör till fastigheten; äge ej heller avhända fastigheten annat, som icke är att hänföra till dess årliga avkastning.

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske å fastigheten är särskilt stadgat.

22 §.

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

23 §.

Arrendatorn må ej förpliktas att ansvara för sådan för fastigheten utgående skatt eller allmän tunga, som enligt lag eller författning åligger jordägaren. Förbehåll som strider häremot vare utan verkan.

(Föreslagen lydelse)

Rätten till skog m. m.

20 §.

Arrendatorn får ej i annan mån än arrendeavtalet bestämmer nyttja skog eller taga torv från torvmosse som finnes på arrendestället. Han får ej heller avhända detta annat, som ej är att hänföra till den årliga avkastningen.

Jakt och fiske

21 §.

Angående arrendatorns rätt till jakt och fiske är särskilt stadgat.

Besiktning

22 §.

Vill jordägaren under arrendetiden anställa besiktning på arrendestället, är arrendatorn skyldig att lämna tillträde till egendomen. Om tiden för besiktningen bör jordägaren i god tid förut underrätta arrendatorn.

Fastighetsskatt

23 §.

Överenskommelse att arrendatorn skall ansvara för sådan för arrendestället utgående skatt, som enligt lag eller författning åligger jordägaren, är utan verkan.

(Nuvarande lydelse)

24 §.

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

25 §.

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

26 §.

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

Kommer av anledning, som i 1 kap. 3, 5 eller 6 § avses, någon del

(Föreslagen lydelse)

Lega av inventarier

24 §.

Har jordägaren lämnat arrendatorn kreatur eller redskap till arrendeställets bruk och är visst värde satt på det som lämnats, är arrendatorn skyldig att under arrendetiden städse hålla sådana lösören på arrendestället. De skall för vartdera slaget i värde motsvara vad han mottagit.

Lösörena tillhör jordägaren utan särskilt förbehåll. Detta gäller även om andra sättes i stället för dem som lämnats.

Oriktiga uppgifter

25 §.

Har i arrendeavtalet jordägaren uppgivit arrendeställets ägovidd vara större än den är eller lämnat annan oriktig uppgift, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning i arrendeavgiften ävensom 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.

Förändringar av arrendestället

26 §.

Minskas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, skall arrendet nedsättas med skäligt belopp. Vill arrendatorn hellre säga upp avtalet, får han göra det om förändringen ej är av endast ringa betydelse. Uppsägning får dock ej ske sedan ett år gått efter förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträtt, efter tillträdet.

Frångår någon del av arrendestället arrendatorn till följd av företrä-

(Nuvarande lydelse)

av fastigheten att frångå arrendatorn, njute han skälig nedsättning i arrendeavgiften, ävensom skadestånd efter ty i 1 kap. sägs; äge ock, där han var i god tro när avtalet slöts rätt, som nyss sagts, att uppsäga avtalet.

27 §.

Hava till följd av lantmäteriförrättning eller genom dom i ägotvist fastighetens ägor till omfång eller läge så ändrats, att avkomsten och nyttan därav för arrendatorn förringas, skall angående nedsättning i arrendeavgiften och rätt för arrendatorn att uppsäga avtalet tillämpas vad i 26 § första stycket stadgas.

Har för de vid lantmäteriförrättning fastigheten tillagda ägor jordägaren fått utgiva ersättning för odling eller bättre hävd, men vill ej arrendatorn för den ökade avkomst och nytta, som för honom uppkommer, vidkännas skälig förhöjning i arrendeavgiften, vare jordägaren öp-

(Föreslagen lydelse)

de för annat rättsförvärv eller till följd av bestämmelsen i 7 kap. 24 §, skall arrendet nedsättas med skäligt belopp. Var arrendatorn i god tro när avtalet slöts, får han också säga upp avtalet enligt vad i första stycket sägs. Om rätt till skadestånd för arrendatorn finnes bestämmelser i 7 kap.

27 §.

Om verkan av delning av fastighet, som besväras av arrenderätt, är bestämmelser meddelade i 7 kap. 26 §. Undergår fastigheten annan fastighetsbildning, skall arrenderätten därefter gälla i fastigheten sådan den är efter förrättningen. Närmare bestämmelser härom finnes i lagen om fastighetsbildning.

28 §.

Har vid fastighetsreglering på fastighet, som besväras av arrenderätt, något område för arrenderättens utövande ej kunnat utläggas eller har fastigheten därvid så ändrats till omfång eller läge att avkomsten och nyttan för arrendatorn förringas, skall gälla vad i 26 § är föreskrivet om rätt till nedsättning av arrendet och uppsägning av avtalet. Om rätt till skadestånd för arrendatorn finnes bestämmelser i lagen om fastighetsbildning.

Kommer till följd av fastighets delning arrenderätt enligt 7 kap. 26 § första punkten att besvära flera fastigheter tillhörande skilda ägare, skall parternas rättigheter och skyldigheter enligt arrendeavtalet fördelas mellan dem enligt vad som är skäligt.

Har avkomsten och nyttan av arrendestället ökat till följd av fastighetsbildning och har jordägaren därvid ålagts att utgiva ersättning för odling eller bättre hävd, får jordägaren säga upp avtalet, om arrendatorn icke medgiver en skälig höjning av arrendet. Uppsägning skall

(Nuvarande lydelse)

pet att frånträda avtalet; uppsäge dock avtalet inom ett år efter det tillträde av ägolotterna skett, eller vare sin rätt därtill förlustig. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där jordägaren fått vidkännas kostnad för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; skolande den tid, inom vilken uppsägning skall ske, räknas från det företaget fullbordades.

28 §.

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren.

133 § första stycket utsökningslagen

Köparen äger att tillträda egendomen, då han sin betalningsskyldighet fullgjort; och give, där så fordras, utmätningsmannen därtill handräckning. Har ej gäldenär annat hemvist att tillgå, anvise utmätningsmannen honom nödiga rum; och må han efter försäljningen sitta i dem kvar till näst infallande fardag för avträdande av förhyrd lägenhet. Finnes å egendomen arrendator eller hyresgäst, vars rätt ej är vid försäljningen bibehållen, åligge köparen, där han ej ändock vill låta legotagaren kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga legoavtalet vid äventyr att det eljest varder mot köparen gällande; sker uppsägning, gälle om tid för avträde vad i lag stadgas angående tid för avträde, när på grund av frivillig överlåtelse av fastighet arrendator eller hyresgäst uppsäges.

29 §.

Nu har i arrendeavtal skett ändring eller tillägg, utan att sådant anmärkts å jordägarens exemplar av

(Föreslagen lydelse)

ske inom ett år från det tillträde av ägolotterna skett. Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, om jordägaren fått utgiva ersättning för torrläggning av mark enligt vattenlagen eller för byggande av enskild väg; därvid skall dock uppsägningstiden räknas från det företaget fullbordats.

Verkan i vissa fall av jordens överlåtelse samt av konkurs m. m.

29 §.

Säljes fastighet på exekutiv auktion och finnes på fastigheten arrendator, vars rätt ej blivit vid försäljningen förbehållen, åligger det köparen, om han ej ändock vill låta arrendatorn kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga arrendeavtalet vid påföljd att detta eljest blir gällande mot honom.

Är vid frivillig överlåtelse av den arrenderade jorden eller dennas försäljning på exekutiv auktion över-

(Nuvarande lydelse)

handlingen; var ej vad sålunda ändrats eller tillagts nye ägaren kunnigt när överlåtelsen skedde, och vill han det ej godkänna, give det arrendatorn till känna inom en månad efter det denne underrättade honom om ändringen eller tillägget, eller gälle det mot honom såsom hade han det godkänt. Sker sådant tillkännagivande, äge arrendatorn därefter tid av en månad att uppsäga avtalet.

133 § fjärde stycket utsökningslagen

Angående verkan därav att i arrende- eller hyresavtal eller avtal om rätt till elektrisk kraft, som skall gälla mot köparen, skett ändring eller tillägg, varom icke vid försäljningen gjorts förbehåll, samt om rätt för legotagare eller innehavare av rättighet till elektrisk kraft att, där köparen skulle brista i avtalets fullgörande, hålla sig till förre ägaren, skall vad i fråga om frivillig överlåtelse av fastighet är stadgat äga motsvarande tillämpning.

30 §.

När överlåtelse av fastigheten skett, äge, där ej annan tid för fastighetens övertagande avtalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfaller till betalning efter överlåtelsen, och i övrigt utöva de rättigheter, som på grund av arrendeavtalet tillkomma jordägaren. Ej må å arrendebelopp, som förfaller till betalning mer än ett år efter det arrendatorn fick kunskap om överlåtelsen, arrendatorn avräkna vad han må hava att fordra av förre ägaren, ej heller gälle i fråga om sådant arrendebelopp betalning, som av arrendatorn erlagts till förre ägaren, eller annan uppgörelse, som med denne träffats, utan så är att nye ägaren därom hade kunskap när överlåtelsen skedde.

(Föreslagen lydelse)

enskommelse om ändring eller tillägg till arrendeavtalet icke enligt 7 kap. gällande mot ny ägare, och vill denne ej godkänna överenskommelsen, skall han giva arrendatorn meddelande därom inom en månad efter det arrendatorn underrättat honom om överenskommelsen; eljest gäller överenskommelsen mot den nye ägaren såsom hade han godkänt den. Sedan arrendatorn erhållit sådant meddelande, får han inom en månad uppsäga avtalet.

Förbehåll, varigenom begränsning sker i arrendatorns rätt enligt denna paragraf är utan verkan.

30 §.

Om ny ägares rättigheter och skyldigheter mot arrendatorn finnes bestämmelser i 7 kap. 19 §.

(Nuvarande lydelse)

31 §.

Skall arrendeavtal gälla mot den, som efter överlåtelse blivit ägare av fastigheten, svare denne i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser, vilka skola fullgöras efter det han övertog fastigheten.

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

32 §.

Varder, innan tid för tillträde är inne, fastigheten utmätt eller intecknad fordran fastställd till betalning ur fastigheten, äge arrendatorn frånträda avtalet och bekomma ersättning för skada; uppsäge dock avtalet inom en månad efter det han erhöll kunskap om utmätningen eller fastställandet till betalning, eller vare sin rätt därtill förlustig. Varder utmätningen upphävd, eller kommer eljest frågan om fastighetens försäljning att förfalla, må ej därefter uppsägning ske.

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

Föres, innan tid för tillträde är inne, talan om återköp av fastigheten enligt lagen om återköpsrätt till fast egendom, äge ock arrendatorn, där hans rätt i händelse av återköp icke skall bestå, frånträda avtalet; uppsäge dock detsamma inom en månad efter det han erhöll kunskap om stämningen i återköpsmålet, eller vare sin rätt därtill förlustig. Kommer återköp till stånd, äge vad i 1 kap. 6 § sägs om skadestånd motsvarande tillämpning. Förfaller stämningen el-

(Föreslagen lydelse)

31 §.

Sker utmätning av den arrenderade fastigheten före den utsatta tillträdesdagen, får arrendatorn uppsäga avtalet. Han har även rätt till ersättning för skada. Uppsägning skall dock ske inom en månad efter det arrendatorn fick kännedom om utmätningen. Om den upphäves eller frågan om fastighetens försäljning eljest förfaller, får ej därefter uppsägning ske.

Första stycket skall äga motsvarande tillämpning, om före tillträdesdagen jordägaren försättes i konkurs eller i pantbrev förskriven fordran fastställes till betalning ur fastigheten.

(Nuvarande lydelse)

ler varder talan om återköp genom laga kraft ägande beslut ogillad, må ej därefter uppsägning ske.

33 § första och tredje styckena

Försättes arrendatorn i konkurs, äge konkursboet uppsäga avtalet; sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid, svare konkursboet för arrendeavtalets fullgörande till arrendetidens utgång eller, där uppsägning sker efter utgången av först sagda tid, intill dess på grund därav avtalet upphör att gälla.

Uppsäges avtalet av anledning, som nu sagts, vare jordägaren berättigad till skadestånd, utan så är att avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år och han själv uppsade avtalet.

33 § andra stycket

Vill jordägaren själv uppsäga avtalet och återtaga fastigheten, äge därtill rätt, dock vid arrende för viss tid ej understigande tio år endast mot skyldighet att gälda ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, må jordägaren ej uppsäga avtalet, där konkursboet inom tre månader från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tid gitter visa, att överlåtelse skett i enlighet med avtalet; sker överlåtelse senare men innan jordägaren gjort bruk av sin rätt, vare han samma rätt förlustig.

34 §.

Är för avtalets fullgörande ställd pant eller borgen, och försämras se-

(Föreslagen lydelse)

32 §.

Försättes arrendatorn i konkurs, får konkursboet uppsäga avtalet. Sker ej uppsägning inom en månad från utgången av den för bevakning av fordringar utsatta tiden, skall konkursboet svara för avtalets fullgörande under återstoden av arrendetiden.

Uppsäges avtalet i anledning av arrendatorns konkurs, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

33 §.

Försättes arrendatorn i konkurs får även jordägaren uppsäga avtalet.

Är arrendeavtalet slutet för viss tid ej understigande tio år, får jordägaren uppsäga avtalet endast om han lämnar ersättning för arrenderättens värde såsom i 8 § sägs. Var avtalet slutet med förbehåll om rätt för arrendatorn att sätta annan i sitt ställe, och inträffar konkursen efter det arrendatorn tillträtt arrendet, får jordägaren ej uppsäga avtalet, om konkursboet inom tre månader från bevakningstidens utgång visar att överlåtelse skett i enlighet med avtalet. Sker överlåtelse senare men innan jordägaren uppsagt avtalet, får han ej uppsäga.

Uppsäger jordägaren avtalet i anledning av arrendatorns konkurs, har jordägaren rätt till ersättning för skada, dock icke om avtalet var ingånget för viss tid ej understigande tio år.

34 §.

Har för avtalets fullgörande ställts pant eller borgen, och försämras se-

(Nuvarande lydelse)

dan säkerheten, vare arrendatorn pliktig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom tre månader, vare jordägaren berättigad att uppsäga avtalet och bekomma ersättning för skada.

35 §.

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

36 §.

Arrenderätten vare förverkad och jordägaren förty berättigad att uppsäga avtalet:

1. om arrendatorn dröjer med erläggande av arrende utöver en månad efter förfallodagen eller undandrager sig att utgöra honom enligt avtalet åliggande arbete eller annan tjänstbarhet eller vid arbetets utförande visar tredska;

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

3. om han nyttjar fastigheten till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, där avtalet fastställer viss odlingsplan eller eljest innefattar bestämmelse angående fastighetens hävd, avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtager rättelse;

4. om han i strid med bestämmelserna i detta kapitel åt annan upplåter nyttjanderätt till fastigheten eller del därav eller överlåter arrenderätten;

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

(Föreslagen lydelse)

dan säkerheten, är arrendatorn skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas. Gör arrendatorn ej det inom tre månader, får jordägaren uppsäga avtalet. Jordägaren har också rätt till ersättning för skada.

35 §.

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

Arrenderättens förverkande

36 §.

Arrenderätten är förverkad och jordägaren därmed berättigad att uppsäga avtalet,

1. om arrendatorn dröjer med betalning av arrende mer än en månad efter förfallidagen eller undandrar sig att utföra arbete eller annan tjänstbarhet som åligger honom enligt avtalet;

2. om arrendatorn vanvårdar arrendestället eller, då jordägaren i enlighet med 24 § lämnat honom kreatur eller redskap till arrendestället bruk, eftersätter vad enligt sagda paragraf åligger honom och icke på tillsägelse vidtar rättelse;

3. om arrendatorn nyttjar arrendestället till annat ändamål än vid upplåtelsen förutsattes eller, då viss odlingsplan är fastställd i avtalet eller detta eljest innehåller bestämmelse om hävden, arrendatorn avviker från vad sålunda bestämts och icke på tillsägelse vidtar rättelse;

4. om arrendatorn i strid med bestämmelserna i detta kapitel sätter annan i sitt ställe eller upplåter nyttjanderätt till annan;

5. om arrendatorn mot stadgandet i 20 § bortför gödsel;

(Nuvarande lydelse)

6. om han å fastigheten eller annan jordägaren tillhörig mark förövar åverkan eller olovligen jagar eller fiskar;

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

8. om han å fastigheten för eller tillåter andra föra ett sådant leverne, som väcker allmän förargelse eller verkar störande på omgivningen; eller

9. om han, där avtalet eljest innehåller bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara för jordägaren av synnerlig vikt, åsidosätter sådan bestämmelse.

Finnes i fall, som denna paragraf avser, vad arrendatorn låtit komma sig till last vara av ringa betydenhet, må ej arrendatorn skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet, vare jordägaren berättigad till skadestånd.

37 §.

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

(Föreslagen lydelse)

6. om arrendatorn på arrendestället eller annan fastighet som tillhör jordägaren olovligen jagar eller fiskar eller eljest utsätter egendomen för brott eller skadegörelse; eller

7. om arrendatorn åsidosätter i avtalet intagen bestämmelse, vars iakttagande måste anses vara av synnerlig vikt för jordägaren.

Är vad arrendatorn låtit komma sig till last av ringa betydelse, får han ej skiljas från arrendet.

Uppsäges avtalet i anledning av arrenderättens förverkande, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

37 §.

Är arrenderätten förverkad på grund av förhållande som avses i 36 § första stycket 1—3 men sker rättelse innan jordägaren gjort bruk av sin rätt att uppsäga avtalet, kan arrendatorn icke därefter skiljas från arrendet på den grunden. Detsamma gäller om jordägaren icke uppsagt avtalet inom sex månader från det han fick kännedom om förhållande som avses i 36 § första stycket 4—7.

Är arrenderätten enligt 36 § första stycket 1 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av arrendeavgift, får arrendatorn på grund av dröjsmålet skiljas från arrendet, endast om jordägaren efter förfallodagen anmanat arrendatorn att betala

(Nuvarande lydelse)

(Föreslagen lydelse)

och dröjsmålet det oaktat fortfarit två veckor därefter.

Uppsägning

38 §.

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

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

Träffas ej den, vilken för uppsägning sökes, i sitt hemvist, varde uppsägningen i rekommenderat brev under hans vanliga adress avlämnad å posten samt skriftlig underrättelse om uppsägningen meddelad hans husfolk, om sådant finnes; skolande uppsägningen anses hava skett, när vad sålunda föreskrivits blivit fullgjort.

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

Stämning, däri talan föres om arrendes upphörande, så ock ansökan om arrendators vräkande gälle, där delgivning skett i behörig ordning, såsom uppsägning, ändå att vad här ovan är stadgat icke iakttagits.

38 §.

Uppsägning av arrendeavtal skall ske skriftligen eller med vittnen, om ej skriftligt erkännande av uppsägningen lämnas.

Bestämmelserna i 33 kap. 6 § första stycket andra punkten, 14 § och 16—19 §§ rättegångsbalken om delgivning skall äga motsvarande tillämpning i fråga om uppsägning. Uppsägning får ske hos den som är behörig att på jordägarens vägnar mottaga arrendeavgift.

Träffas ej den som sökes för uppsägning i sitt hem, får uppsägningen sändas med posten 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 nu angivits, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finnes. Uppsägning har skett när vad nu angivits blivit fullgjort.

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

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

(Nuvarande lydelse)

39 §.

Sker uppsägning i fall, som 36 § omförmäler, äge arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, där ej rätten eller överexekutor prövar skäligt ålägga honom att avflytta tidigare. Skall eljest arrende upphöra efter uppsägning, skall avträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från det uppsägningen skedde. Hade arrendatorn ej tillträtt fastigheten när uppsägningen skedde, skall avtalet genast upphöra att gälla.

Vid livstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans änkas död, avträde ske å den fardag, som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

40 §.

Prövas i tvist angående skyldighet för arrendator att avträda fastigheten arrendatorn vara pliktig att avflytta, äge rätten tillika, när skäl därtill äro, förordna, att utslaget må på sätt utsökningslagen bestämmer verkställas utan hinder därav att det icke äger laga kraft.

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

41 §.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeavtal, skall anhängiggöra sin talan inom två år från det avtalet upphörde att gälla; dock att, där inom sagda tid syn, som vid avträdet hållits, klandras, talan må anhängiggöras inom två år från det klandret blivit avgjort genom utslag, som äger laga kraft. Försittes den tid, vare rätt till talan

(Föreslagen lydelse)

39 §.

Sker uppsägning med anledning av arrenderättens förverkande får arrendatorn kvarsitta till nästa fardag, om ej rätten eller överexekutor anser det skäligt att han flyttar tidigare.

Skall i annat fall arrende upphöra efter uppsägning, skall avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från uppsägningen. Sker uppsägning innan tillträde skett, skall dock avtalet genast upphöra att gälla.

Vid livstidsarrende skall, när arrendet upphör till följd av arrendatorns eller hans makes död, avträde ske på den fardag som inträffar näst efter sex månader från dödsfallet.

Bevarande av rätt till talan m. m.

40 §.

Jordägare eller arrendator, som vill framställa fordringsanspråk på grund av arrendeavtal, skall väcka talan därom inom två år från den i 10 § andra stycket angivna avräkningsdagen. Klandras avräkningssyn inom sagda tid, får talan dock väckas inom två år från det lagakraftägande dom eller beslut i saken föreligger. Försittes tiden, är rätten till talan förlorad, om ej annat över-

(Nuvarande lydelse)

förlorad. Är i rätt tid av endera talan anhängiggjord, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

42 §.

Häftar arrendatorn, när han skall avträda fastigheten, i skuld för arrende eller för ersättning, som vid avträdessyn eller genom skriftlig överenskommelse blivit bestämd, eller är utskyld eller avgift, för vilken arrendatorn skolat ansvara, icke av honom gulden; då vare jordägaren berättigad att av arrendatorn tillhöriga lösören och byggnader, som finnas å fastigheten, kvarhålla så mycket, som svarar mot hans fordran, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer jordägaren säkerhet. Ej må dock sålunda kvarhållas egendom, som jämlikt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning.

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

43 §.[1]

Avtal mellan jordägare och arrendator, enligt vilket framtida tvist med anledning av arrendeförhållandet skall hänskjutas till avgörande av skiljemän, utan förbehåll om rätt för parterna att klandra skiljedomen, må ej göras gällande i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta å fastigheten.

Skiljeavtal, som i första stycket sagts, vare ej heller gällande såvitt därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelser meddelats om

[1] 44 § AL har upphävts genom SFS 1968: 208.

(Föreslagen lydelse)

enskommits. Har den ena parten väckt talan i rätt tid, har den andra parten rätt till kvittning, även om han förlorat rätten till talan.

41 §.

Står arrendatorn när han skall avträda arrendestället i skuld för arrende eller ersättning för brister, får jordägaren, till dess arrendatorn gör rätt för sig eller ställer säkerhet, kvarhålla arrendatorns lösören och byggnader, som finnes på arrendestället, i den utsträckning som svarar mot fordringen. Egendom som enligt 65 § utsökningslagen skall undantagas från utmätning får dock ej kvarhållas.

Har jordägaren enligt skriftlig handling lämnat arrendatorn kreatur, redskap eller annat till arrendeställets bruk och är därför betingad avgift ogulden eller underlåter arrendatorn att avlämna vad som tillkommer jordägaren, skall första stycket äga motsvarande tillämpning.

42 §.

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 är utan verkan i fråga om arrendatorns rätt eller skyldighet att tillträda eller kvarsitta på arrendestället.

Sådant skiljeavtal är ej heller gällande i den mån därigenom skiljemän utsetts i avtalet eller bestämmelse meddelats om skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet

(Nuvarande lydelse)

skiljemännens antal eller om sättet för deras utseende eller beträffande förfarandet vid skiljenämnden; och skall förty i berörda hänseenden lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgöre dock ej hinder för att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den i nämnda lag angivna tiden av sex månader.

(Föreslagen lydelse)

vid skiljenämnden. I berörda hänseenden skall lagen om skiljemän tillämpas. Vad nu sagts utgör dock ej hinder att bestämma den tid, inom vilken skiljemannaåtgärden skall vara avslutad, kortare än den tid om sex månader som anges i nämnda lag.

Arrendenämnd

49a §.

För fullgörande av vissa i denna lag angivna uppgifter skall för varje hushållningssällskaps område finnas en arrendenämnd, bestående av tre ledamöter. En ledamot, vilken tillika skall vara ordförande, utses av Konungen och de båda andra av länsstyrelsen. Av de sistnämnda skall den ene vara ägare av jordbruksfastighet och den andre arrendator av sådan fastighet. Samtliga ledamöter utses för en tid av tre år. För en var av dem utses för samma tid en suppleant. Avgår ledamot eller suppleant före utgången av den tid för vilken han utsetts, skall ny; ledamot eller suppleant utses för den tid, som återstått för den avgångne. Har inom nämnden var röstande sin mening och kunna ej två meningar sammanjämkas, gälle ordförandens. Beträffande jäv mot ledamot skall i tillämpliga delar gälla vad om domarjäv är stadgat.

43 §.

I varje län skall finnas en arrendenämnd. Den skall bestå av tre ledamöter. En ledamot, som tillika skall vara ordförande, utses av Konungen. De övriga utses av länsstyrelsen.

Ordföranden skall vara eller ha varit ordinarie domare. Av de övriga skall den ene såsom ägare av jordbruksfastighet eller på annat sätt ha förvärvat erfarenhet av arrendeförhållanden. Den tredje ledamoten skall vara jordbruksarrendator. Samtliga ledamöter skall utses för en tid av tre år. För envar av dem skall för samma tid utses minst en ersättare. Avgår ledamot eller ersättare före utgången av den tid för vilken han utsetts, skall ny ledamot eller ersättare utses för den tid, som återstått för den avgångne.

I fråga om jäv mot ledamot skall i tillämpliga delar gälla vad om jäv mot domare är stadgat. Har vid omröstning inom nämnden varje ledamot sin mening och kan ej jämkning ske, skall ordförandens mening gälla.

Närmare bestämmelser om arrendenämndens verksamhet meddelas i reglemente, som utfärdas av Konungen.

68 § tredje stycket

Över arrendenämndens beslut i ärende som nu sagts må besvär anföras hos länsstyrelsen inom en månad, räknat från det klaganden erhöll del av beslutet. Den, som ej nö-

44 §.

Besvär över arrendenämndens beslut får av part anföras hos länsstyrelsen inom en månad från den dag parten delgavs beslutet. Över länsstyrelsens beslut får besvär anföras

(Nuvarande lydelse)

jes åt länsstyrelsens beslut, äge föra klagan däröver i den ordning som är bestämd för överklagande av förvaltande myndigheters och ämbetsverks beslut.

Om arbetsavtal i samband med jordbruksarrende

45 §.

Förbehåll i arrendeavtal, att arrendatorn skall till jordägaren eller annan utgöra arbete, må ej innefatta skyldighet för arrendatorn att på tillsägelse utgöra tjänstbarhet utöver fastställt antal dagsverken eller annat bestämt arbete. Sker annorledes, vare förbehållet utan verkan.

Skall arrendatorn enligt arrendeavtalet utgöra dagsverken och är ej däri bestämt, huru dessa skola fördelas å särskilda tider av året, skall hela antalet dagsverken jämnt fördelas på årets veckor i den mån det kan ske. För varje arrendeår eller, där avtalet innehåller föreskrift om utgörande av visst antal dagsverken under viss tid av året, för varje sådan tid skall jordägaren i god tid förut lämna arrendatorn uppgift å de dagar, då han har att utgöra dagsverken. Ej vare, ändå att avtalet annorlunda bestämmer, arrendatorn pliktig att för arbetets utförande inställa sig förr än å andra dagen efter det dylik uppgift meddelats honom. Arbetet må ej, ändå att annorlunda är avtalat, så utkrävas, att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk; dock utgöre vad nu sagts ej hinder för utkrävande av jordbruksdagsverken enligt den fördelning, som genom avtalet blivit bestämd.

I arrendeavtalet må ej intas förbud för arrendatorn att utföra ar-

(Föreslagen lydelse)

hos Konungen i den ordning som är bestämd för överklagande av förvaltande myndighets beslut.

Beslut varigenom arrendenämnd jämlikt 10 kap. 10 § fastställt villkoren för förlängt arrende får överklagas endast i den ordning som gäller för klander av skiljedom.

9 KAP.

Arbets- och leveransavtal i samband med jordbruksarrende

1 §.

Föreskriver arrendeavtal att arrendatorn skall utföra arbete, är han likväl ej skyldig att utföra fler dagsverken eller annat arbete än vad i avtalet bestämts.

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 förut lämna arrendatorn uppgift på de dagar, då arbetet skall utföras. Arrendatorn är ej skyldig att inställa sig till arbete tidigare än på andra dagen efter det uppgiften lämnats honom. Arbetet får ej så utkrävas, att arrendatorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder därav utkrävas enligt den fördelning som avtalet föreskriver.

I arrendeavtalet får ej intagas förbud för arrendatorn att utföra arbete

(Nuvarande lydelse)

bete åt annan än jordägaren. Har sådant förbud stadgats, vare det utan verkan.

46 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn skyldig att utgöra arbete, skall, ändå att i avtalet annorlunda blivit bestämt, ersättning utgå för arbetet efter gängse pris i orten vid tiden för arbetets utförande.

47 §.

Där jordägaren ej tillhandahåller arrendatorn arbete, som denne enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan jordägaren och arrendatorn är skyldig utgöra, eller annat för arrendatorn lika förmånligt arbete, äge arrendatorn uppsäga arrendeavtalet. Ej må dock uppsägning ske, där arrendatorns förlust av arbetsinkomst är av ringa betydelse eller efter det arbete varom nu är sagt tillhandahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottagit uppsägningen tillkännagivit för arrendatorn, att han ej vill därmed åtnöjas, skall så anses, som om jordägaren godkänt uppsägningen.

I fall varom i första stycket är sagt vare arrendatorn, evad uppsägning sker eller icke, berättigad att av jordägaren bekomma skäligt skadestånd, såvida ej jordägarens underlåtenhet att tillhandahålla arbete nödvändiggjorts av förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

Ej må arrendatorns rätt enligt denna paragraf inskränkas genom förbehåll. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

48 §.

Vad i 45—47 §§ stadgats skall ej äga tillämpning å skjutsning, vedhuggning eller därmed jämförlig tjänstbarhet, där den är av ringa betydenhet.

(Föreslagen lydelse)

åt annan än jordägaren.

2 §.

Är arrendatorn enligt arrendeavtalet eller annat avtal mellan honom och jordägaren skyldig att utföra arbete eller leverera jordbruksprodukter, skall ersättning till arrendatorn utgå efter gängse pris i orten vid tiden för arbetet eller leveransen.

3 §.

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 arbete tillhandahållits arrendatorn. Har ej jordägaren inom en månad efter det han mottog 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 förändrade ekonomiska eller tekniska förhållanden.

4 §.

Förbehåll som strider mot innehållet i detta kapitel är giltigt mot arrendatorn endast om hans åliggande är av ringa betydenhet.

(Nuvarande lydelse)

Särskilda bestämmelser för vissa jordbruksarrenden

49 §.

Bestämmelserna i 50—69 §§ skola med de undantag nedan angivas äga tillämpning å upplåtelse på arrende av brukningsdel, som omfattar högst femtio hektar odlad jord, såvida densamma

tillhör bolag, förening eller stiftelse; eller

utgöres av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss; eller

ingår i häradsallmänning eller i sådan till socken hörande allmänning, som avses i [63 § lagen den 13 maj 1932 om häradsallmänningar], eller i allmänningsskog, som omförmäles i [lagen den 17 juni 1938 om allmänningsskogar i Norrland och Dalarna], eller utgöres av mark, som förvärvats av delägarna i allmänning som nyss sagts men ej blivit med allmänningen införlivad; eller äges av enskild person, vilken icke är mantalsskriven å fastigheten eller å fastighet, som är i sambruk med densamma, och uppenbarligen besitter fastigheten av annan anledning än att bereda sig sin huvudsakliga utkomst av jordbruket; skolande vid bedömande av frågan, av vilken anledning fastighet besittes, i samma ägares hand befintliga, genom ägostyckning, jordavsöndring eller avstyckning skilda områden av samma hemman eller lägenhet betraktas såsom en fastighet.

Stadgandena i 50—57 och 67 §§ skola dock ej äga tillämpning, om med upplåtelsen väsentligen åsyftas att tillförsäkra jordägaren stadigvarande arbetskraft för jordbruk, skogsbruk eller industriell rörelse

(Föreslagen lydelse)

10 KAP.

Gårdsarrende

Tillämpningsområde

1 §.

Gårdsarrende föreligger när jordbruksarrende avses omfatta arrendatorns bostad.

Å sådan upplåtelse skall förutom vad i allmänhet är föreskrivet om arrende gälla vad i detta kapitel är stadgat.

Frågan om ett arrende är att beteckna som gårdsarrende bestämmes av förhållandena vid avtalets tillkomst. Göres i sådant hänseende ändring eller tillägg till avtalet, skall det anses vara tillkommet när ändringen eller tillägget skett.

(Nuvarande lydelse)

samt upplåtelsen avser sådan mindre brukningsdel (huggaretorp eller annat därmed jämförligt arbetarboställe), där arrendatorn icke av jordbruket kan erhålla sin huvudsakliga bärgning.

Vad i 58 § andra stycket stadgas äge ej tillämpning med avseende å brukningsdel, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss.

Om arrende av viss kommunal jord är särskilt stadgat.

50 §.

Upplåtelse för viss tid skall ske för minst fem år. Är kortare arrendetid avtalad, gälle upplåtelsen likväl för tid som nyss är sagd.

65 § första stycket

Ej må i arrendeavtalet intagas förbehåll, att avtalet i händelse av arrendatorns död skall upphöra att gälla. Har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.

(Föreslagen lydelse)

2 §.

Bestämmelserna i detta kapitel gäller ej, om

1. upplåtelsen skett för arrendatorns livstid;
2. arrendatorn är annan än fysisk person eller dödsbo; eller
3. upplåtelsen gjorts av landskommun, stad eller köping och jorden till större delen ligger inom fastställd stadsplan eller byggnadsplan.

3 §.

Har upplåtelse av gårdsarrende gjorts av annan än ägaren och har denne ej inom tre månader, efter det han fick vetskap om upplåtelsen men innan upplåtarens rätt upphört, meddelat arrendatorn att han ej vill vara bunden av upplåtelsen, skall, när upplåtarens rätt mot jordägaren upphör, denne i förhållande till arrendatorn anses som ny ägare av arrendestället.

Arrendetid

4 §.

Upplåtelse skall ske för viss tid, minst fem år. Är arrendetiden icke så bestämd, gäller upplåtelsen för fem år.

Förbehåll att arrendeavtal skall upphöra att gälla om arrendatorn dör är utan verkan.

(Nuvarande lydelse)

51 §.

Vid utgången av arrende som gäller för viss tid äge arrendatorn, där ej annat följer av vad i 53 § stadgas, rätt till nytt arrende för en tid av fem år, och tillkomme sådan rätt ånyo arrendatorn vid utgången av vart femte år (optionsrätt).

53 §.

Har arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet, eller avser jordägaren, att han själv, hans make eller avkomling eller ock hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka fastigheten, eller måste det på grund av särskilda förhållanden anses för jordägaren medföra påtagligt men, att arrendatorn kvarsitter å fastigheten, skall rätten till nytt arrende förfalla, så framt jordägaren senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat lämnar meddelande därom med uppgift tillika att arrendatorn, därest han icke åtnöjes med att avflytta, har att inom en månad instämma talan om bibehållande av rätten till nytt arrende. Där arrendatorn ej inom nämnda tid instämt sådan talan, skall så anses, som om han medgivit skyldighet att avflytta.

(Föreslagen lydelse)

Optionsrätt

5 §.

Vid gårdsarrende har arrendatorn rätt till förlängning av arrendet enligt 8 kap. 2 § andra stycket, utom när

1. arrendatorn påtagligen eftersatt sina förpliktelser enligt arrendeavtalet; eller
2. jordägaren gör sannolikt att han själv, hans make eller avkomling eller hans adoptivbarn eller dess avkomling skall bruka arrendestället; eller
3. jordägaren gör sannolikt att arrendestället erfordras för att åstadkomma en mera ändamålsenlig indelning av brukningsenheter; eller
4. jordägaren i annat fall gör sannolikt att ändrad markanvändning eller andra särskilda förhållanden gör att arrendatorns kvarsittande för jordägaren medför påtagligt men.

(Nuvarande lydelse)

52 §.

Vill ej arrendatorn tillgodonjuta nytt arrende, give han det jordägaren till känna senast ett år före arrendetidens utgång på sätt om uppsägning är stadgat. Sker ej sådant tillkännagivande inom föreskriven tid, skall arrendatorn anses hava åtagit sig nytt arrende för en tid av fem år.

54 § andra stycket

Sker ej tillkännagivande, såsom i första stycket är sagt, eller varder ej frågan senast sju månader före arrendetidens utgång hänskjuten till skiljemän, skola arrendevillkoren förbliva oförändrade, där ej annorledes överenskommes.

(Föreslagen lydelse)

6 §.

Vill jordägaren eller arrendatorn att gårdsarrende vid arrendetidens utgång icke skall förlängas eller förlängas endast mot ändrade villkor skall uppsägning ske.

Uppsägning från jordägarens sida skall ske tidigast två år och senast ett år före arrendetidens slut, även om annan tid avtalats. Arrendatorn är alltid berättigad att göra sin uppsägning senast ett år före arrendetidens slut eller inom den kortare tid dessförinnan som kan ha överenskommits.

7 §.

Uppsägning som avses i 6 § skall angiva huruvida den avser avflyttning eller enbart ändring av villkoren. Meddelande i uppsägningen, att gränserna för arrendestället, utan att beröra arrendatorns bostad, skall ändras, skall anses som uppsägning för ändring av villkoren. Uppsäger jordägaren avtalet för arrendatorns avflyttning skall skälet angivas.

Uppsägning för ändring av villkoren liksom jordägarens uppsägning för arrendatorns avflyttning kan ändras efter klander. Sådan uppsägning skall, förutom vad i första stycket föreskrives, innehålla meddelande om dels att mottagaren, om han ej godtager uppsägningen, har att väcka klander inom två månader efter mottagandet, dels var klandret skall väckas.

8 §.

Underlåter den som mottagit uppsägning enligt 6 § att inom föreskriven tid väcka klander blir uppsägningen gällande. Sker uppsägning från ömse sidor skall jordägarens uppsägning gälla.

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	9 §.
	Avser klander ändring av villkoren och har arrendatorn rätt till fortsatt arrende, skall villkoren om de är skäliga bestämmas enligt uppsägningen men eljest jämkas till vad som är skäligt.
54 § första stycket	10 §.
Där jordägaren eller arrendatorn, med avseende å nytt arrende varom i 51 § är sagt, vill påkalla ändring av arrendevillkoren, give det den andre till känna på sätt om uppsägning är stadgat senast åtta månader före arrendetidens utgång med uppgift tillika å de ändringar som äskas. Har sådant tillkännagivande skett men kan ej överenskommelse ernås, skall frågan avgöras av skiljemän; och skall beträffande sådan tvist lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla, dock med iakttagande av vad i 55 § finnes särskilt föreskrivet.	Klander, som enbart avser ändring av villkoren, skall avgöras av arrendenämnden. Eljest skall klander efter stämning prövas av rätten. Vid arrendenämnds prövning av klander skall lagen om skiljemän i tillämpliga delar gälla. Part får dock ej åläggas att utge ersättning till nämnden eller dess ledamöter.
55 §.	
Vid skiljedomsförfarande enligt 54 § skall, där ej mellan parterna träffats skiljeavtal, den arrendenämnd, inom vars verksamhetsområde fastigheten är belägen, vara skiljenämnd; och skall i sådant fall part anses hava hänskjutit tvisten till avgörande, när han hos nämndens ordförande skriftligen framställt begäran om skiljedom. Skiljedomskostnaderna skola gäldas av den part som skiljemännen pröva därtill skyldig; ej må dock sådan skyldighet i vidare mån än beträffande halva ersättningen till skiljemännen kunna åläggas arrendatorn, utan så är att han uppenbarligen påkallat förfarandet utan skäl.	
56 §.	11 §.
Är vid arrendetidens utgång tvist om rätt till nytt arrende eller om ändring av arrendevillkoren ännu icke avgjord, skola, intill dess så	Är fråga om förlängning av arrende ej avgjord när arrendetiden går ut, får arrendatorn kvarsitta till dess frågan slutligen avgjorts. För tid

(Nuvarande lydelse)

skett eller, i följd därav att rätt till nytt arrende funnits ej tillkomma arrendatorn, för honom inträtt skyldighet att avflytta, de förut gällande arrendevillkoren tillämpas, så framt ej annat är avtalat.

Prövar rätten att arrendatorn ej äger åtnjuta nytt arrende, vare arrendatorn pliktig att avträda fastigheten å den fardag, som infaller näst efter det domen meddelades; och njute i sådant fall jordägaren, där han ej åtnöjes med den arrendeavgift, vartill han enligt första stycket är berättigad, den ytterligare ersättning som finnes skälig.

57 §.

Sker försäljning av fastigheten eller del därav, äge arrendatorn, så framt han är förvarad vid sin rätt till nytt arrende, åtnjuta förköpsrätt enligt vad därom är särskilt stadgat.

Motsvarande rätt tillkomme arrendatorn i fall där fastigheten går i byte.

Arrendatorn äger icke förköpsrätt om kommunen förvärvar fastigheten genom förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868).

62 §.

Finnes å fastigheten hus, som enligt vad vid tillträdessynen bestämts

(Föreslagen lydelse)

som arrendatorn sålunda kvarsitter skall de förut gällande arrendevillkoren tillämpas i avbidan på att de slutliga arrendevillkoren för samma tid blir bestämda.

Bifalles ej arrendatorns talan om förlängning av arrendet, skall arrendatorn avträda arrendestället på den fardag som infaller näst efter det domen meddelades. För tid som förflyter mellan den avtalade arrendetidens utgång och avträdesdagen skall avtalets villkor gälla, om annat yrkande ej framställs. Om det sker skall villkoren bestämmas efter vad som är skäligt.

Flyttningsersättning

12 §.

Upphör avtal om gårdsarrende av anledning som nämns i 5 § fjärde punkten, skall jordägaren till arrendatorn utgiva ett belopp som motsvarar den genomsnittliga arrendeavgiften för ett år för den senaste arrendeperioden. Kan arrendatorn visa att hans förlust på grund av avtalets upphörande är större, är han berättigad till ersättning härför intill belopp motsvarande ytterligare två års arrendeavgifter, beräknade på sätt som nyss angivits.

För rätt till ersättning gäller vidare *dels* att omständigheterna vid arrendeförhållandets tillkomst var sådana att det fanns anledning antaga att jorden även efter den då påbörjade arrendeperiodens slut skulle komma att upplåtas på arrende för jordbruk, *dels* att marken efter avtalets upphörande skall användas till ändamål som kan antagas lämna väsentligt högre avkastning eller kan tillgodoses genom expropriation.

(Nuvarande lydelse)

icke är att hänföra till nödig byggnad, skall det anses undantaget från arrendet. Ingår byggnaden i arrendet, gälle angående nybyggnads- och underhållsskyldigheten vad om nödig byggnad är stadgat.

63 §.

Ej må arrendatorn förbjudas att för husbehov nyttja det fiske, som hör till den arrenderade jorden, i vidare mån än så vitt angår visst fiskevatten, där särskilda åtgärder av jordägaren vidtagits till fiskets förbättrande, eller kräftfångst.

64 §.

Avser upplåtelsen jord belägen inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller inom den del av Örebro län, som omfattar Karlskoga stad samt Degerfors, Bjurtjärns, Grythyttans, Hällefors, Hjulsjö, Järnboås, Nora, Vikers och Ljusnarsbergs socknar, vare arrendatorn berättigad att på lämpligt ställe å den arrenderade jorden eller om denna utgör allenast visst område av en jordägaren tillhörig särskild fastighet, å annan mark, som hör till fastigheten, efter anvisning taga erforderligt virke till vedbrand och till mindre reparationer ävensom till nödiga hägnader, hässjor och täckdikning samt nödiga redskap. Har genom jordägarens åtgöranden skogstillgången å fastigheten under arrendetiden så medtagits, att arrendatorn ej därav kan erhålla sitt fulla virkesbehov, vare jordägaren pliktig att på annat för arrendatorn lägligt sätt tillhandahålla denne det felande.

(Föreslagen lydelse)

Fiske

13 §.

Är arrendestället beläget inom Norrbottens, Västerbottens, Jämtlands, Västernorrlands, Gävleborgs, Kopparbergs eller Värmlands län eller inom del av Örebro län, som omfattar städerna Karlskoga och Nora samt Degerfors, Hällefors och Ljusnarsbergs köpingar, är arrendatorn berättigad att för husbehov nyttja det fiske som hör till den arrenderade jorden. Undantag får dock göras för visst fiskevatten, där särskilda åtgärder vidtagits för fiskets förbättrande, ävensom kräftfångst.

(Nuvarande lydelse)

Saknas å arrenderad jord, belägen inom del av riket som i första stycket sägs, erforderligt bete för de hästar och nötkreatur som kunna vinterfödas därå, vare arrendatorn efter ortens sed berättigad till nödigt bete jämväl å övrig skog eller utmark som hör till samma fastighet; dock att därvid må av jordägaren undantagas mark, varå i skogsvårdssyfte vidtagits anordningar som av betesrätten skulle lida märkligt intrång.

65 § andra stycket

Mot arrendatorn vare ock förbehåll utan verkan, om det strider mot vad som stadgas i 8 § andra stycket, 9 §, 12 § sista stycket, 17 §, 18 § tredje och fjärde styckena utom vad angår elektrisk anläggning, 20 § första stycket, 50—61 §§ eller 63 eller 64 §.

66 §.

När arrendeavtal slutits, må jordägaren eller arrendatorn påkalla arrendenämndens granskning av avtalet; skolande vid ansökan härom fogas bestyrkt avskrift av avtalet ävensom uppgift om arealen av den odlade jord arrendet omfattar.

Finner arrendenämnden att avtalet innehåller bestämmelse, som enligt denna lag är utan verkan, skall nämnden så snart ske kan i rekommenderat brev lämna jordägaren och arrendatorn besked därom.

68 § första och andra styckena

Visas särskilda omständigheter böra föranleda därtill, att arrendeavtal

(Föreslagen lydelse)

Bestämmelsernas allmänna karaktär.

Dispens

14 §.

Förbehåll som strider mot de särskilda i detta kapitel meddelade bestämmelserna om gårdsarrende är utan verkan mot arrendatorn, om ej annat anges i lagen. Arrendenämnden kan dock medge undantag, om särskilda omständigheter därtill föranleder och avtalet innehåller förbehåll att sådant medgivande får sökas.

Innehåller avtalet sådant förbehåll men avslås ansökningen, förfaller avtalet om ej annat överenskommits.

(Nuvarande lydelse)

undantages från tillämpning av något av stadgandena i 50—61 §§ eller 63—65 §§ och innehåller avtalet förbehåll, att medgivande därtill må sökas, ankomme på arrendenämnden att medgiva sådant undantag. Såsom sådan omständighet skall särskilt anses, att jordägaren, för att kunna planmässigt ombesörja åbyggnadernas iståndsättande å ett flertal utarrenderade brukningsdelar, är i behov av anstånd med byggnadsskyldighetens fullgörande i det föreliggande fallet, eller att det för jordägaren, med hänsyn till dennes eget jordbruk eller skogsbruk, är av synnerligt vikt att över det arrenderade området äga friare bestämmanderätt än som följer av nämnda stadganden.

Föreligger ej dispensskäl och avslås på den grund ansökningen, skall arrendeavtalet, därest detta ej annorlunda stadgar, anses förfallet.

(Föreslagen lydelse)

15 §.

På ansökan av landskommun, stad eller köping skall undantag som i 14 § avses meddelas beträffande jord, som kommunen upplåtit eller avser att upplåta som gårdsarrende, under förutsättning att jorden med hänsyn till den framtida utvecklingen kräves för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning.

Avser ansökningen tillämnat avtal skall den blivande arrendatorn höras i ärendet. Är han ännu ej utsedd men finnes i orten organisation för tillvaratagande av jordbruksarrendatorers intressen skall den i stället höras.

Har undantag medgivits beträffande tillämnat avtal, är undantaget gällande endast om erinran därom göres i avtalet.

(Nuvarande lydelse)

67 §.

Har rätt till nytt arrende jämlikt 53 § förfallit på den grund att jordägaren avsett att själv bruka fastigheten, vare jordägaren skyldig att inhämta arrendenämndens tillstånd, därest han, innan två år förflutit från arrendets upphörande, vill sälja fastigheten, eller om han, inom fem år från samma tidpunkt, vill ånyo upplåta fastigheten på arrende. Vad sålunda stadgats äge motsvarande tillämpning, när annan än jordägaren efter vad i 53 § sägs skall bruka fastigheten.

Bryter jordägaren mot vad nu föreskrivits, vare straffet dagsböter.

69 §.

Förseelse, varom stadgas i 67 §, åtalas efter angivelse av arrendenämnden av allmän åklagare vid allmän underrätt i den ort, där fastigheten är belägen.

Böter, som ådömas enligt denna lag, tillfalla kronan och må i händelse av bristande tillgång till deras gäldande ej förvandlas till frihetsstraff.

(Föreslagen lydelse)

Kontrollbestämmelser

16 §.

Har rätten till förlängning av arrende förfallit därför att jordägaren avsett att själv bruka arrendestället, får han ej utan arrendenämndens tillstånd inom två år från arrendets upphörande sälja fastigheten och ej heller inom fem år från samma tidpunkt ånyo upplåta den på arrende. Bestämmelsen gäller även när annan än jordägaren enligt vad i 5 § andra punkten sägs skall bruka jorden.

Jordägare som bryter häremot straffas med böter. De får ej förvandlas till fängelse. Förseelsen åtalas efter angivelse av arrendenämnden av allmän åklagare vid rätten i den ort där fastigheten är belägen.

11 KAP.

Arrende för annat ändamål än jordbruk

Lägenhetsarrende

70 § första och andra styckena

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, där ej upplåtaren och arrendatorn annorlunda åsämjas.

Å sådan upplåtelse skola stadgandena i 4 §, 5 § första stycket, 6—9 §§, 18 § utom vad angår elektrisk

Lägenhetsarrende

1 §.

Lägenhetsarrende föreligger när jord upplåtes på arrende för annat ändamål än jordbruk och arrendet icke är att anse som bostadsarrende eller anläggningsarrende. Avtal om lägenhetsarrende skall upprättas skriftligen, om ej parterna kommer överens om annat.

På lägenhetsarrende skall bestämmelserna i 8 kap. 4 §, 5 § första stycket, 6 § andra stycket, 7 och

(Nuvarande lydelse)

anläggning, 22, 25 och 26 §§, 27 § första stycket, 29—34, 36—41 §§, 42 § första stycket samt 45—48 §§ äga motsvarande tillämpning. Härvid gälle dock, att sådant fastställande av arrenderättens värde, som avses i 8, 9 och 33 §§, skall ske genom skiljemän i den ordning 18 § föreskriver, att stadgandena i 29 § och 42 § första stycket skola äga tillämpning allenast, om avtalet var skriftligen upprättat, samt att vad 33 § stadgar angående rätt för jordägaren att uppsäga avtalet ej skall tillämpas efter det arrendatorn tillträtt fastigheten, ej heller innan tillträde skett, där arrendatorn på anfordran inom utgången av nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

70 § tredje stycket

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

70 § fjärde stycket

Sker överlåtelse av fastigheten efter det arrendatorn tillträtt densamma, gälle utan särskilt förbehåll arrendeavtalet mot nye ägaren, där avtalet var skriftligen upprättat; var ej avtalet så upprättat, och vill ej nye ägaren låta arrendatorn kvarsitta, uppsäge han avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde, eller vare avtalet mot honom gällande.

(Föreslagen lydelse)

8 §§, 9 § första stycket första och tredje punkterna samt andra stycket, 18, 22, 25—27 §§, 28 § första och andra styckena, 30—34, 36—40 §§ och 41 § första stycket äga motsvarande tillämpning. Därvid skall dock följande avvikelser gälla.

Sådant fastställande av arrenderättens värde som avses i 8, 9 och 33 §§ skall, om överenskommelse ej kan träffas, på talan av part göras av rätten.

Bestämmelsen i 41 § första stycket skall gälla endast om avtalet upprättats skriftligen.

Vad i 33 § sägs om jordägarens rätt att uppsäga avtalet skall ej gälla, sedan arrendatorn tillträtt arrendestället, och ej heller, innan tillträde skett, om arrendatorn, efter anfordran, samma eller nästa dag för avtalets fullgörande ställer säkerhet, med vilken jordägaren skäligen kan nöjas.

För lägenhetsarrende skall vidare bestämmelserna i 9 kap. gälla.

2 §.

Är ej arrendetiden bestämd, skall avtalet på dag som av 8 kap. 5 § första stycket och 39 § närmare framgår upphöra att gälla efter det uppsägning å någondera sidan skett.

3 §.

Sker överlåtelse av arrendestället sedan arrendatorn tillträtt arrendet och är ej enligt vad i 7 kap. stadgats arrendeavtalet gällande mot den nye ägaren, åligger det dock denne, om han icke vill låta arrendatorn kvarsitta, att uppsäga avtalet inom tre månader efter det överlåtelsen skedde; eljest gäller avtalet mot den nye ägaren. Säljes egendomen på exekutiv auktion, skall dock uppsägningstiden vara en månad räknat från förvärvarens tillträdesdag.

Förbehåll om inskränkning i den rätt att kvarsitta, som enligt första

(Nuvarande lydelse)	*(Föreslagen lydelse)*
	stycket tillkommer arrendator, är utan verkan.
	4 §.
	Sker ändring eller tillägg till skriftligt arrendeavtal gäller därom vad i 8 kap. 29 § andra och tredje styckena är stadgat.
70 § femte stycket	5 §.
Ej må genom förbehåll i avtalet stadgas inskränkning i arrendatorns rätt att vid överlåtelse av fastigheten kvarsitta, ej heller för arrenderättens förverkande stadgas annan grund än 36 och 37 §§ bestämma; har sådant förbehåll skett, vare det utan verkan.	För arrenderättens förverkande får icke i avtalet stadgas annan grund än vad i 8 kap. 36 och 37 §§ sägs. Förbehåll som strider häremot är utan verkan.
Bostadsarrende	*Bostadsarrende*
— — —	— — —
Anläggningsarrende	*Anläggningsarrende*
— — —	— — —
3 KAP.	12 KAP.
Om hyra	**Hyra**
Inledande bestämmelser	*Inledande bestämmelser*
1 §.	1 §.
Detta kapitel — — — — — än jordbruk.	
	Förenas ett tjänsteavtal, som ej är av endast ringa betydenhet, med upplåtelse av såväl bostad som jord för brukande, skall bestämmelserna i detta kapitel tillämpas i de fall där bostadsupplåtelsen framstår som mera betydelsefull än markupplåtelsen.
Med bostadslägenhet — — — — — såsom bostad.	
Förbehåll som — — — — — annat anges.	
Om upplåtelse — — — — — om bostadsrättsföreningar.	

MARCUS BOKTR. STHLM 1970 680395