National Library
of Sweden

Denna bok digitaliserades på Kungl. biblioteket år 2012

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1947:38
JUSTITIEDEPARTEMENTET

LAGBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL JORDABALK

I

STOCKHOLM
1947

Statens offentliga utredningar 1947

Kronologisk förteckning

1. Kollektiv tvätt. Betänkande med förslag att underlätta hushållens tvättarbete. Hæggström. xv. 284 s. S.
2. Betänkande angående fiskerinäringens efterkrigsproblem samt den prisreglerande verksamheten på fiskets område. Antonsons, Göteborg. 325 s. Jo.
3. Elkraftutredningens redogörelse nr 1. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Inledande översikt. Sv. Tryckeri AB. 84 s. K.
4. Betänkande med förslag till standardtariffer för detaljdistribution av elektrisk kraft. Hæggström. 126 s. K.
5. 1944 års militärsjukvårdskommittés betänkande. Del 2. Beckman. 170 s. Fö.
6. Betänkande med förslag till geofysiskt observatorium i Kiruna m. m. Idun. 64 s. K.
7. Betänkande med förslag angående lantmäteripersonalens organisation samt avlöningsförhållanden m. m. Marcus. 132 s. Jo.
8. Betänkande med förslag angående fiskets administration m. m. Kihlström. 155 s. Jo.
9. Betänkande om tandläkarutbildningens ordnande m. m. Del 3. Tandläkarinstitutens organisation m. m. Beckman. 166 s. E.
10. Betänkande med förslag rörande civilförsvarets organisation m. m. Beckman. 262 s. S.
11. 1940 års skolutrednings betänkanden och utredningar. 8. Utredning och förslag rörande vissa socialpedagogiska anordningar inom skolväsendet. Idun. 148 s. E.
12. Ungdomens fritidsverksamhet. Ungdomsvårdskommitténs betänkande del 4. V. Petterson. 392 s. Ju.
13. Betänkande med utredning rörande riksräkenskapsverkets organisation. Marcus. 114 s. Fi.
14. Handeln med olja. Betänkande med förslag avgivet av oljeutredningen 1945. Hæggström. 343 s. 4 pl. Fo.
15. 1941 års lärarlönesakkunniga. Betänkande med förslag till lönereglering för övningslärare. Sv. Tryckeri AB. 370 s. Fi.
16. Förslag till konvention mellan Sverige, Danmark och Norge om erkännande och verkställighet av domar i brottmål m. m. Norstedt. 24 s. Ju.
17. Stöd åt utvecklingshämmad ungdom. Ungdomsvårdskommitténs betänkande del 5. V. Petterson. 144 s. Ju.
18. Kommitténs för partiellt arbetsföra betänkande. 2. Förslag angående yrkesvägledning och yrkesutbildning för partiellt arbetsföra m. m. Katalog- och Tidskriftstryck. 324 s. S.
19. Kompetensfordringar för statliga, vissa halvstatliga och kommunala tjänster samt sådana yrken och befattningar, för vilkas utövande kräves av statlig myndighet utfärdad behörighetsförklaring eller legitimation. V. Petterson. 288 s. S.
20. Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 15. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Älvsborgs län. Beckman. 48 s. K.
21. Socialvårdskommitténs betänkande. 15. Utredning och förslag angående särskilda barnbidrag och bidragsförskott m. m. V. Petterson. 114 s. S.
22. Betänkande med förslag till ändrad lagstiftning angående handel med skrot, lump och begagnat gods. Sv. Tryckeri AB. 125 s. H.
23. 1945 års lönekommitté. 2. Betänkande med förslag till statens allmänna avlöningsreglemente m. m. Marcus. 289 s. Fi.
24. Betänkande rörande ett centralt arbetsmarknadsorgan. Norstedt. 220 s. S.
25. 1945 års akademikerutredning. Norstedt. 64 s. E.
26. Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen. Del 2. Saneringen av stadssamhällena bebyggelse. Organisationen av låne- och bidragsverksamheten för bostadsändamål. Idun. 598 s. S.
27. Betänkande med förslag till ändrad ordning beträffande vissa helgdagar. Katalog och Tidskriftstryck. 75 s. E.
28. Stuveriverksamheten i svenska hamnar. Hæggström. 110 s. H.
29. Välfärdsanordningar för sjöfolk i hamn. Hæggström. 118 s. H.
30. Betänkande med förslag till lag om regionkommuner m. m. Beckman. 214 s. S.
31. Betänkande med förslag angående utbildning av befäl för handelsflottan m. m. Idun. 264 s. H.
32. Utredning med synpunkter på sågverksdriften i Norrland och förslag angående inrättande av en central sågverksskola. V. Petterson. 150 s. 1 karta. Jo.
33. Redogörelse i sammandrag för utredning rörande planering av jordbruket och skogsbruket i Nedertorneå kommun. V. Petterson. 177 s. 6 pl. 1 karta. Jo.
34. 1940 års skolutrednings betänkanden och utredningar. 9. Gymnasiet. Idun. 622 s. E.
35. Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 12. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Malmöhus län. Beckman. 43 s. K.
36. Vid andra riksskogstaxeringen av Norrland åren 1938—42 använd metodik och härom vunna erfarenheter. Redogörelse avgiven av 1937 års riksskogstaxeringsnämnd. V. Petterson. 205 s. Jo.
37. 1945 års skogshärbärgesutrednings betänkande. Del 1. Utredning rörande bostads- och levnadsförhållandena på hemmansskogarna med förslag till åtgärder för bostadsbeståndets komplettering och förbättrande. Idun. 301 s. S.
38. Lagberedningens förslag till jordabalk. 1. Norstedt. 313 s. Ju.

Anm. Om särskild tryckort ej angives, är tryckorten Stockholm. Bokstäverna med fetstil utgöra begynnelsebokstäverna till det departement, under vilket utredningen avgivits, t. ex. E. = ecklesiastikdepartementet. Jo. = jordbruksdepartementet.

STATENS OFFENTLIGA UTREDNINGAR 1947:38
JUSTITIEDEPARTEMENTET

LAGBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL JORDABALK I

STOCKHOLM 1947
KUNGL. BOKTRYCKERIET. P. A. NORSTEDT & SÖNER
462817

KUNGL. BIBLIOTEKET STOCKHOLM

Till KONUNGEN.

Genom beslut den 21 mars 1941 bestämde Kungl. Maj:t, att lagberedningen skulle övergå till behandling av frågan om revision av jordabalken. I samband härmed förordnades universitetskanslern Östen Undén att från och med den

1 april 1941 vara ordförande i beredningen. Av beredningens tidigare ledamöter kvarstod hovrättsrådet, numera häradshövdingen Einar Anderberg. Vidare förordnades hovrättsassessorn, numera hovrättsrådet Herved af Trolle att från och med den 1 april 1941 vara sekreterare i beredningen. Sedermera förordnades hovrättsrådet Herman Zetterberg och af Trolle, den sistnämnde med bibehållande av sin sekreterarbefattning, att från och med den 1 januari 1944 vara ledamöter i beredningen.

Sedan Undén och Zetterberg den 31 juli 1945 inträtt i statsrådet, har beredningens arbete fortsatts av de båda andra ledamöterna.

Enligt Kungl. Maj:ts bemyndigande har chefen för justitiedepartementet den 17 mars 1945 utsett följande personer att lämna beredningen råd i frågor av betydelse för jordabalksrevisionen, nämligen ledamöterna av riksdagens andra kammare hemmansägaren Abel Andersson, lantbrukaren Per Johnsson, civilingenjören Martin Ljungberg, förre banarbetaren C. P. Olsson och hemmansägaren Oscar Werner ävensom advokaterna Nils Köhler och Jochum Sjöwall samt bankombudsmannen Axel Åström.

Med stöd av Kungl. Maj:ts bemyndigande har vidare beredningen efter samråd med chefen för justitiedepartementet tillkallat byråchefen i lantmäteristyrelsen Gunnar Palm och professorn Knut Rodhe att såsom sakkunniga biträda beredningen i frågor om fastighets gränser och docenten Seve Ljungman att såsom sakkunnig biträda i frågor om grannelagsrätt. Tillika har på grund av nämnda bemyndigande kammarrättsrådet Erik Stern tillkallats att yttra sig över de skatterättsliga spörsmål, som kunna ha samband med jordabalksrevisionen.

Inom nära nog hela området för en ny jordabalk har inom beredningen en bearbetning av de föreliggande frågorna ägt rum. Beredningens arbete har emellertid fördröjts genom att ledamöterna i stor utsträckning nödgats ställa sin arbetskraft till förfogande för andra arbetsuppgifter inom statsförvaltningen. På sätt framgår av de lämnade årsredogörelserna har särskilt en av ledamöterna, häradshövdingen Anderberg, i följd av speciella lagstiftningsuppdrag och på grund av sitt domarämbete under större delen av den förflutna tiden varit borta från beredningens arbete. Sedan ordföranden Undén och ledamoten Zetterberg inträtt i statsrådet utan att någon ny arbetskraft tillförts beredningen, minskades självfallet i hög grad möjligheterna för revisionsarbetets snara slutförande. Med hänsyn främst till denna förändring i läget har det inom beredningen ansetts lämpligt, att vissa delar av det tillämnade jordabalksförslaget — nämligen de kapitel vilka systematiskt böra placeras i början av jordabalken — sammanföras i ett särskilt betänkande. Beredningen har ock efter hemställan bemyndigats att avlämna ett betänkande, omfattande lagtext och motiv till vissa kapitel av jordabalksförslaget. Publicerandet av ett dylikt betänkande har ansetts vara till fördel för fortsatt bedömande av jordabalksrevisionen genom den möjlighet till offentlig diskussion som härigenom yppas.

Vid sammanträden med den rådgivande nämnden ha samtliga till delbe-

tänkandet hörande lagtexter genomgåtts och överläggningar ägt rum med nämnden. Palm, Rodhe och Ljungman ha lämnat beredningen visst biträde vid behandlingen av frågor, som omfattas av deras sakkunniguppdrag. Av Stern ha utarbetats två promemorior med anmärkningar ur skatterättslig synpunkt till beredningens förslag.

Vid förslagets utarbetande har hänsyn tagits till följande av Kungl. Maj:t eller justitiedepartementet till beredningen överlämnade framställningar:

1) vattenfallsstyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 20 mars 1931 angående åtgärder till underlättande för vattenfallsintressent att förvärva vattenrätt;

2) skrivelse från föreningen Bromma trädgårdar u. p. a. till justitiedepartementet den 24 mars 1936 angående framläggande av förslag till ny jordabalk;

3) lantmäteristyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 14 februari 1938 angående fullföljande av ägogränslagstiftningen såvitt avser ägogränser i vatten; samt

4) lantmäteristyrelsens skrivelse till Kungl. Maj:t den 13 maj 1938 angående åvägabringande av nödigt samband mellan jorddelningslagstiftningen och de civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom m. m.

Beredningen har nedan nämnda dagar avgivit underdånigt utlåtande i följande frågor:

1) den 19 december 1944 över ett av fastighetsbildningssakkunniga avgivet betänkande med förslag till lag om ändring i vissa delar av lagen den 18 juni 1926 om delning av jord å landet samt lag om sammanläggning av fastigheter å landet m. m.; och

2) den 10 december 1945 över ett av stadsplaneutredningen avlämnat förslag till byggnadslag m. m.

Sedan beredningen nu slutfört arbetet med delbetänkandet, får beredningen härmed i underdånighet avlämna detta betänkande, vilket innehåller av motiv åtföljda förslag till följande kapitel i den tillämnade jordabalken:

1 kap. Om fastighet och dess gränser.
2 kap. Om tillbehör till fastighet.
3 kap. Om rättsförhållanden mellan grannar.
4 kap. Om köp, byte och gåva.
5 kap. Om förköpsrätt.
6 kap. Om återköpsrätt.
7 kap. Om verkan av klander.

Vid betänkandet är såsom bilaga fogat utkast till lag om grannelagskoncession jämte motiv.

I en under lagarbetets förberedelse utarbetad promemoria har Anderberg företagit en preliminär undersökning av frågan om fastighetsköpets begreppsliga konstruktion och därvid kommit till vissa slutsatser, som ej kunna förenas med det av beredningen framlagda förslaget, såvitt angår bestämmelserna om köpets form och om villkorliga köp. Efter beredningens ställnings-

tagande till nämnda fråga har Anderberg, utan att för egen del frångå de i promemorian skisserade riktlinjerna, medverkat vid utformningen av förslaget i berörda del på grundval av de av beredningen valda principerna.

Underdånigst

ÖSTEN UNDÉN

EINAR ANDERBERG HERMAN ZETTERBERG HERVED AF TROLLE

Stockholm den 12 juni 1947.

LAGFÖRSLAG.

Förslag
till
Jordabalk.

1 KAP.

Om fastighet och dess gränser.

1 §.

Fast egendom är jord med vad därtill hör.

2 §.

Av fast egendom bildas särskilda fastigheter enligt vad därom finnes stadgat.

Den fasta egendomens indelning i fastigheter framgår av fastighetsregistret (jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna).

3 §.

Till fastigheterna hänföres i havet

a) allt vatten inom trehundra meter från stranden av fastland, ö eller holme av minst etthundra meters längd ävensom, på de ställen där den stranden följande kurvan för högst tre meters djup når längre ut, allt vatten inom denna djupkurva;

b) allt vatten, som saknar förbindelse med öppna havet av större bredd än en kilometer, räknat från stranden av fastland, ö eller holme av minst etthundra meters längd, och som från fastlandet skiljes allenast av sådant slutet vattenområde; samt

c) annat vatten, såvida det helt omgives av vatten som ovan sagts.

Vid tillämpning av vad sålunda stadgats skola vattendjup och strandlinjer bestämmas efter förhållandena vid normalt medelvattenstånd.

4 §.

Vad i 3 § första stycket stadgats om fastigheternas utsträckning i havet skall äga motsvarande tillämpning i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland.

Vattendjup och strandlinjer skola härvid bestämmas 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.

5 §.

Finnes rågång, vars sträckning ej blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd och ej heller godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats, gälle de rå och rör eller andra märken, som av ålder ansetts utvisa gränsen.

Samma lag vare i fråga om annan av ålder bestående gräns.

6 §.

Har gräns blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd, skall den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken lända till efterrättelse, ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar. Finnes gränsens sträckning ej vara utmärkt på marken eller kan ej utrönas var utmärkning skett, äge karta och handlingar vitsord.

Vad i första stycket föreskrivits skall äga motsvarande tillämpning i fråga om gräns, som godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats.

7 §.

Gräns, som tillkommit genom överlåtelse eller tvångsinlösen av jord, skall hava den sträckning som varit avsedd vid förvärvet. Kan tillräcklig upplysning härom ej vinnas, äge hävden vitsord.

8 §.

Tillhör vattenområdes strand skilda byar, skall området, där ej annat visas, anses delat mellan byarna.

9 §.

Vattenområde å mark, som av ålder varit stadsjord, skall ej anses tillagt den fastighet stranden tillhör, med mindre säker upplysning vinnes att så skett.

10 §.

Har skifte ägt rum och kan det ej utredas huru vattenområde därvid behandlats, skall området anses delat mellan de ägolotter som ligga vid stranden.

11 §.

Har fastighet, som innefattar strand, bildats genom jordavsöndring, skall avsöndringen, där ej annat framgår av omständigheterna, anses hava inbegripit det utanför stranden liggande vattenområdet, såframt detta tillhört stamfastigheten.

12 §.

Gräns i vatten, som ej kan fastställas med ledning av 5—7 §§, skall anses hava sådan sträckning att till varje fastighet hänföres den del av vattenområdet, som är närmast dess strand; dock att för mindre holme eller skär något vatten ej skall 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, dock att i fråga om gräns, som hädanefter tillkommer i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland, sträckningen skall bedömas efter vattenstånd som i 4 § sägs.

Utan hinder av vad i första stycket stadgas skall vid gränsbestämning företagas den jämkning, som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter.

13 §.

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 härför njuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § vattenlagen.

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet.

1 §.

Till fastighet höra:

därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader;

för stadigvarande bruk i jorden eller därovan anbragta ledningar och andra anläggningar;

stängsel, som uppförts på fastighetens mark eller vid dess ägogräns, ävensom hässjor;

på rot stående träd och andra växter;

naturlig gödsel; samt

byggnader, stängsel och andra för stadigvarande bruk anbragta anläggningar utanför fastigheten, vilka uppförts med stöd av servitut och äro avsedda uteslutande för tillgodogörandet av en fastigheten tillkommande servitutsförmån.

Om vad som skall anses höra till fastighet, varå finnes elektrisk station eller järnväg, gäller härutöver vad särskilt är stadgat.

2 §.

Till byggnad hör sådant varmed byggnaden blivit försedd, vare sig fast inredning eller annat, såvida det är ägnat till stadigvarande bruk för bygg-

naden eller viss lägenhet däri. Såsom tillbehör till fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet skola likväl maskiner och dylik utrustning räknas allenast om deras användning ej är begränsad till viss industri eller verksamhetsgren.

I enlighet med vad ovan sagts skola till byggnad företrädesvis hänföras: fasta avbalkningar, hissar, ledstänger, ledningar för vatten, värme, ljus och annat med därtill hörande kranar, kontakter och annan dylik utrustning, pannor och element till värmeledning, kaminer, kakelugnar, korkmattor, innanfönster, markiser, brandredskap, luftskyddsmateriel och nycklar samt vad särskilt angår

1. bostäder: badkar och andra sanitetsanläggningar, spisar, värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner;

2. butikslokaler: hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar:

3. samlingslokaler: estrader och för sådana lokaler avsedda sittplatsanordningar;

4. ladugårdar: spiltor, krubbor, kättar och anläggningar för maskinmjölkning; samt

5. fabriker och andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet: kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläktmaskiner.

3 §.

Reservdel eller dubblett till föremål, som avses i 2 §, skall ej utgöra tillbehör till fastigheten.

4 §.

Har föremål, som avses i 1 eller 2 §, tillförts fastigheten av nyttjanderättshavare eller annan, skall föremålet ej utgöra tillbehör till fastigheten, med mindre det förvärvats av ägaren till denna eller enligt lag skall kvarbliva därå.

5 §.

Byggnader, stängsel och andra anläggningar på område, som besväras av inskriven tomträtt eller vattenfallsrätt eller innehaves enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, så ock anläggningar för gruva, där mineralfyndigheten är av den art som kan utgöra föremål för inmutningsrätt eller koncession, skola ej utgöra tillbehör till fastigheten, ändå att de tillhöra fastighetens ägare.

6 §.

Överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, vare ej gällande mot tredje man utan att föremålet så skiljes från fastigheten, att det ej längre är att anse som tillbehör till denna.

7 §.

Där föremål överlåtes under villkor att överlåtaren skall äga rätt att återtaga detsamma, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger, eller att

äganderätten därtill skall förbliva hos överlåtaren intill dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts, må villkoret ej göras gällande, om föremålet tillföres fastigheten på sådant sätt att det blir tillbehör till denna.

3 KAP.

Om rättsförhållanden mellan grannar.

1 §.

Envar som äger fastighet vare pliktig att vid dess nyttjande taga skälig hänsyn till granne. Brister någon härutinnan, vare han underkastad vite och skyldighet att ersätta skada.

2 §.

Nyttjas fastigheten på sådant sätt att grannen utsättes för buller, skakning, rök, gnistor, hetta, köld, stank eller annat dylikt utöver vad i orten är eller kan påräknas bliva vanligt, och finnes ej besväret ändock böra tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden eller till dess ringa betydelse, må den skyldige vid vite åläggas att vidtaga åtgärder till störningarnas förebyggande eller minskande eller att inställa den störande verksamheten.

Om förorening av vatten stadgas i vattenlagen.

3 §.

För industriell anläggning eller annan användning av fastigheten, som kan medföra störningar för grannen av beskaffenhet varom i 2 § sägs, må tillstånd sökas enligt vad därom är särskilt stadgat. Har tillstånd meddelats, äge grannen icke, så länge därvid föreskrivna villkor följas, påfordra att användningen upphör eller att andra förebyggande åtgärder vidtagas än sådana som kunna genomföras utan oskälig kostnad.

4 §.

Yppas störningar från fast anläggning, för vilken tillstånd ej meddelats, men ha dessa pågått tre år i följd utan att därå väckts talan, äge granne icke påfordra mera än i 3 § sägs, med mindre störningarna tilltagit i omfattning.

5 §.

I fall som avses i 2 § skall, ändå att tillstånd meddelats enligt 3 §, ersättning givas för skada, dock att ersättning för personligt men skall utgå endast för tid efter det grannen anmärkt på förhållandet.

Har tillstånd meddelats eller äger 4 § tillämpning, må ersättning utdömas för framtida skada å fastighet, där skadans omfattning kan på förhand be-

räknas. Sådan ersättning må bestämmas att utgå på en gång eller med visst årligt belopp. Då ersättningen bestämts till visst årligt belopp, må detta jämkas efter ty skäligt prövas, när väsentligen ändrade förhållanden det påkalla.

6 §.

Ersättning, som enligt 5 § andra stycket utgår på en gång för framtida skada, skall nedsättas hos länsstyrelsen, och gälle om fördelning och utbetalande av nedsatt belopp samt verkan därav i tillämpliga delar vad i lagen om expropriation är stadgat; dock att beloppet må utan hinder av vad nu sagts utbetalas direkt till grannen, där det är väsentligen utan betydelse för annan rättsägare i hans fastighet.

Har utan dylik nedsättning belopp utbetalats till grannen, vare den ersättningsskyldige ansvarig för skada i följd härav.

7 §.

Tränga rötter eller grenar in på grannens område och lider denne därav olägenhet, må grannen borttaga dem; dock att tillfälle dessförinnan bör givas ägaren att själv utföra sådan åtgärd, om den kan befaras medföra märklig skada på trädet.

8 §.

Vill någon på sin mark utföra grävning eller annat sådant arbete, åligger det honom att vidtaga den skyddsåtgärd, som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark. Underlåter han det, må han vid vite tillhållas att vidtaga åtgärden eller att inställa arbetet; give ock ersättning för skada, som förorsakats genom försummelsen.

Finnes kostnaden för skyddsåtgärd uppenbarligen överstiga beloppet av skada, som den avser att förebygga, må skyddsåtgärd underlåtas; give dock ersättning för skadan. På begäran skall, såsom i 48 § utsökningslagen sägs, hos överexekutor ställas betryggande säkerhet för ersättningen, innan arbetet påbörjas.

Är byggnad på grannens 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, ändå att någon försumlighet icke visas föreligga.

10 §.

Åtgärd till förekommande av skada genom grävning eller annat sådant arbete må vidtagas på annans mark, om så erfordras för att undvika oskälig kostnad eller annan synnerlig olägenhet.

För skada och intrång, som vållas genom åtgärden, skall ersättning lämnas, såvida icke ägaren av den fastighet, där åtgärden vidtages, är skyldig att bekosta denna. På begäran skall, såsom i 48 § utsökningslagen sägs, hos överexekutor ställas betryggande säkerhet för ersättningen, innan åtgärden påbörjas.

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, utan så är att 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 grannen lider av byggnaden, skall han bekomma ersättning, där han icke hellre vill avstå den intagna marken mot lösen.

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 denna paragraf stadgas ej äga tillämpning därå.

2 §.

Säljes fast egendom genom statlig myndighet, vare köpehandlingens bevittnande ej erforderligt.

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 för sådant ändamål utses.

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 härtill, 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 fånget 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 stadgas skall ej äga tillämpning på förbehåll, varigenom fånget 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 köpeskillingens erläggande gjorts till villkor för överlåtelsen.

6 §.

Är enligt köpehandlingen överlåtelsen beroende av villkor och utfärdas särskilt köpebrev, skall köparens rätt ej vidare bero av villkoret, där det icke upptagits i köpebrevet.

7 §.

Säljes visst till gränserna angivet område, skall överlåtelsen vara beroende av att området genom laga delning skiljes från den fastighet, vartill det hör.

8 §.

Avser köp andel i fastighet, skall överlåtelsen vara beroende av att andelen utbrytes genom laga delning, såframt ej fastigheten skall innehavas odelad under samäganderätt eller i enkelt bolag.

Andel i strömfall, vilket utgör särskild fastighet, må överlåtas oberoende av delningsåtgärd.

9 §.

Andel i mark som är samfälld för flera fastigheter må ej för sig överlåtas utan så är att 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 han annorledes än till husbehov nyttja skog

eller torvmosse, som hör till fastigheten, ej heller avhända denna 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 allenast ringa betydelse; instämme dock sin talan därom inom ett år från det tillträdet skedde eller vare hävningsrätten förlustig.

12 §.

Har fastigheten efter köpets slutande försämrats genom säljarens vanvård eller vållande, njute köparen avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; äge ock häva köpet. Ej må dock köpet hävas, om skadan är av allenast ringa betydelse, utan så är att säljaren förfarit svikligen.

Vill köparen häva köpet, skall han instämma sin talan inom ett år från det tillträdet skedde. Försittes denna tid, vare han hävningsrätten förlustig, där ej svikligt förfarande ligger säljaren till last.

13 §.

Vägrar säljaren utan skäl att i rätt tid avträda fastigheten, vare köparen berättigad till skadestånd. Han äge ock häva köpet, där ej dröjsmålet är av allenast 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 §.

Där i annat fall än i 14 § sägs lagfart hindras av omständighet, som ej beror av köparen och ej var för honom känd när köpet slöts, äge han häva köpet enligt föreskrifterna i 12 § samt utfå ersättning för skada; dock att den frist, inom vilken talan om köpets hävande skall instämmas, räknas från det tiden för sökande av lagfart gått till ända eller, om lagfart sökts inom nämnda tid, från det beslutet i lagfartsärendet vunnit laga kraft.

16 §.

Är fastighetens ägovidd i dess 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 § sägs.

Samma lag vare där 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; dock att ersättning för skada utgår endast om säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet eller bristen.

17 §.

Finnes fastigheten på grund av inteckning häfta för högre belopp än vid köpet förutsattes, 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 begränsad rätt än i 17 § avses, njute köparen, om han var i god tro när köpet slöts, avdrag å köpeskillingen ävensom ersättning för skada; han må ock häva köpet efter ty i 12 § sägs. Samma lag vare, där annan än säljaren ägde byggnad eller något, som eljest enligt lag skulle höra till fastigheten, och köparen var i god tro vid köpslutet.

Vad sålunda stadgats gälle ock, där köparen till följd av offentlig myndighets beslut icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpet haft skäl att förutsätta.

19 §.

Säljaren åligger att till köparen överlämna de fastigheten rörande kartor och andra handlingar, vilka äro i hans ägo, eller, där de angå jämväl annan egendom, på anfordran hålla dem köparen till handa.

20 §.

Vid köp stånde säljaren hemul och skall han förty, om fastigheten tillhörde annan, betala köpeskillingen åter ävensom, där köparen var i god tro, gälda skadestånd.

Där blott en del av fastigheten frångår köparen, äge denne, om han var i god tro, häva köpet i dess helhet såsom i 12 § sägs; dock att talan härom skall instämmas 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 instämmes, äge köparen innehålla oguldet belopp, till dess säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan kännas skyldig att utgiva, om klandret bifalles.

23 §.

Mister köparen fastigheten på grund av annans bättre rätt vid tvesalu, skall vad i 20 § stadgats äga motsvarande tillämpning; dock att i fall, som avses i 20 § andra stycket, talan skall instämmas inom den i 15 § angivna tiden.

24 §.

Varder enligt förbehåll i köpehandlingen köpet hävt på grund av utebliven betalning av köpeskillingen, är säljaren berättigad till skadestånd.

I fråga om säljarens rätt till ränta på köpeskillingen skola de i 9 kap. 10 § handelsbalken stadgade grunderna äga tillämpning.

25 §.

Är överlåtelsen 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, där ej utan oskäligt uppehåll efter anmaning köpeskillingens gäldande tryggas genom ställande av erforderlig säkerhet. Häves köpet, vare säljaren jämväl berättigad till skadestånd.

26 §.

Finnes, när köp häves, fastigheten vara besvärad av inteckning, som tillkommit på grund av köparens utfästelse, äge säljaren till sin säkerhet innehålla så mycket av köpeskillingen, som motsvarar vad av sådan anledning kan komma att utgå ur fastigheten; räcker ej härtill vad säljaren uppburit, må köparen påkalla köpets hävande endast såvida han till säljaren erlägger skillnaden.

Har köparen upplåtit annan rätt till fastigheten, som väsentligen minskar dess värde eller dess användbarhet i säljarens hand, eller har fastigheten

genom köparens åtgärd eller vållande väsentligen försämrats eller minskats i värde, må talan om köpets hävande icke mot säljarens bestridande bifallas.

27 §.

Har talan väckts om hävande eller återgång av köp, äge köparen utan säljarens medgivande söka inteckning i den köpta fastigheten till säkerhet för köpeskillingens återbärande.

Föres talan om hävande eller återgång av köp, som avser del av fastighet, eller återgår sådant köp på grund av vad i 7 eller 8 § är stadgat, må inteckningen sökas i den fastighet, till vilken området eller andelen hör.

Inteckning för belopp, som tilldömts köparen, må ej sökas senare än tre månader från det domen vann laga kraft eller, om fastigheten ej var lagfaren för säljaren, från det lagfart meddelades för honom.

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 han dock icke återtaga den egendom han gav i byte utan i stället undfå ersättning i penningar.

Om gåva.

29 §.

Gåva av fast egendom skall ske genom gåvobrev, som undertecknas av givare och gåvotagare; och skall härvid vad i 1 § första och andra styckena och 2 § är stadgat äga motsvarande tillämpning.

30 §.

Är gåva beroende av villkor gällande under mer än två år från gåvobrevets dag och har gåvotagaren överlåtit fastigheten till annan, innan talan om återgång blivit instämd, 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 §§ äga tillämpning jämväl på gåva.

32 §.

Är vid återgång av gåva fastigheten besvärad av inteckning, tillkommen på grund av gåvotagarens medgivande, eller av inskrivning för någon av

honom upplåten rättighet, vare inteckningen eller inskrivningen gällande; och söke givaren för sin förlust ersättning av gåvotagaren.

5 KAP.

Om förköpsrätt.

Allmänna bestämmelser.

1 §.

Förköpsrätt till fast egendom innebär befogenhet att, när egendomen säljes, inlösa densamma till det pris köparen utfäst.

2 §.

Har förköpsrättens innehavare icke utövat sin rätt när tillfälle därtill på grund av egendomens försäljning erbjudit sig, äge han likväl vid en senare försäljning göra förköpsrätten gällande.

3 §.

Förköpsrätt må ej, ändå att annat avtalats, göras gällande, där köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon, ej heller där viss lott i egendomen säljes till någon som förut var delägare i densamma.

Sker försäljningen i den ordning utsökningslagen bestämmer, må förköpsrätt ej utövas.

4 §.

Säljes hela den egendom som är underkastad förköpsrätt, må rättens utövande ej begränsas till en del av egendomen, med mindre sådan del är självständig brukningsenhet och tillika utgör särskild fastighet.

Ingår i köpet allenast del av egendomen, må rätten göras gällande till denna del.

5 §.

Tillkommer förköpsrätt flera gemensamt och vill någon av dem ej deltaga i inlösningen, vare det ej till hinder för de övriga att utöva rätten.

6 §.

Den som vill utöva förköpsrätt åligge att instämma köparen till domstol.

Vid stämningens utfärdande skall genom rättens föranstaltande göras anteckning därom i fastighetsboken.

Ej må utan köparens medgivande talan om förköp återkallas i annat fall än i 17 § avses.

7 §.

Anmäler köparen, med överlämnande av köpehandlingen i bestyrkt avskrift, sitt fång för den vilken förköpsrätten tillkommer, åligger det denne vid påföljd av talans förlust att inom en månad från det anmälan skedde instämma sin talan.

8 §.

Föres talan om förköp, åligge käranden att, såsom i 48 § utsökningslagen sägs, hos överexekutor ställa säkerhet för vad han skall utgiva i lösen ävensom för den ersättning han kan bliva skyldig att gälda köparen. Visas ej under förberedelsen i målet, att säkerhet blivit rätteligen ställd, vare käromålet förfallet, där köparen så yrkar innan förberedelsen avslutats.

9 §.

Ingår i köpet egendom som ej skall lösas och är ej särskild köpeskilling utsatt därför eller visar käranden att det utsatta beloppet understiger vad å den egendom må anses belöpa av sammanlagda köpeskillingen, pröve rätten hur köpeskillingen skäligen bör fördelas.

10 §.

Det åligger den som vill utöva förköpsrätt, vid äventyr att förköpet förfaller, att senast å den i domen utsatta betalningsdagen till köparen eller, i den mån dennes betalningsskyldighet ej blivit fullgjord, till säljaren utgiva köpeskillingen för den fastighet som skall lösas, med avdrag för intecknad gäld som därå enligt köpeavtalet skolat avräknas.

Därjämte skall den förköpsberättigade inom tid som i första stycket sägs ersätta köparen dennes utgifter för lagfart å fånget så ock nödig kostnad, som köparen må hava nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning.

Å de belopp, som den förköpsberättigade jämlikt denna paragraf har att utgiva, skall han gälda ränta efter sex procent från den utsatta dagen.

11 §.

Bifalles talan om förköpsrätt, skall rätten fastställa vad käranden enligt 10 § har att betala ävensom utsätta dag då egendomen skall av käranden tillträdas och betalning erläggas.

12 §.

När tvist om förköp blivit avgjord genom dom som äger laga kraft, skall genom rättens föranstaltande göras anteckning därom i fastighetsboken.

13 §.

Går egendom som är underkastad förköpsrätt i byte, äge den, vilken rättigheten tillkommer, inlösa egendomen efter dess värde vid den tid då bytesavtalet slöts; och skall därvid vad i detta kap. stadgas med avseende å förköpsrätt vid försäljning äga motsvarande tillämpning.

Särskilda bestämmelser om avtalad förköpsrätt.

14 §.

Avtal om upplåtelse av förköpsrätt skall upprättas skriftligen och inskrivas såsom i kap. stadgas. Om meddelad inskrivning dödas eller eljest upphör att gälla, vare förköpsrätten förfallen.

Ändring i avtalet vare utan verkan, om den ej avfattats skriftligen och blivit antecknad i fastighetsboken.

15 §.

Förköpsrätt som tillförsäkrats annan än kronan eller kommun vare icke gällande utöver femtio år från det rättigheten blev inskriven.

16 §.

Har förköpsrätt tillförsäkrats ägare av viss fastighet, vare förköpsrätten oskiljaktigt förenad med äganderätten till denna.

I annat fall än i första stycket sägs må förköpsrätt ej överlåtas.

17 §.

Har egendom som är underkastad förköpsrätt gått i ett köp med annan fast egendom, som ej kan utan olägenhet skiljas från den förra, eller ingå i köpet kreatur, redskap eller andra för egendomens bruk avsedda lösören, vare den som vill utöva förköpsrätten pliktig att lösa jämväl vad sålunda ingått i köpet, såframt köparen framställer yrkande därom under förberedelsen i målet. Vill käranden, när sådant yrkande framställts, hellre återkalla sin talan, vare det honom öppet; dock skall i sådant fall talan återkallas inom tid som rätten utsätter.

Särskilda bestämmelser om förköpsrätt grundad i arrendeavtal.

18 §.

Är arrenderätt jämlikt kap. §[1] förenad med förköpsrätt, äge arrendatorn utöva förköpsrätten, när försäljning sker av fastighet, som sammanfaller med det arrenderade området eller vars odlade jord till större delen ingår i arrendet.

Vad sålunda stadgats skall äga motsvarande tillämpning, där allenast del av fastigheten säljes.

19 §.

Förköpsrätt må ej utövas, där egendomen säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder.

20 §.

Har jordägaren bjudit arrendatorn att förvärva egendomen och har arrendatorn icke inom tre månader därefter antagit hembudet, må förköpsrätten

[1] Nuvarande 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen.

ej göras gällande under ett år efter hembudet, där ej försäljning sker på villkor, som för jordägaren äro mindre fördelaktiga än de som gällt för hembudet.

21 §.

Ej vare avsägelse av förköpsrätt bindande för arrendatorn med mindre han tagit del av köpehandlingen.

22 §.

Finnes egendomen, när arrendatorn vill lösa densamma, vara besvärad av inteckning, som tillkommit på grund av köparens utfästelse och ej tagits i beräkning vid köpet, äge arrendatorn från köpeskillingen avräkna vad av sådan anledning kan komma att uttagas ur egendomen.

23 §.

Å den av rätten enligt 11 § utsatta betalningsdagen skall arrendeavtalet upphöra att gälla och fastigheten anses övergå i arrendatorns ägo.

Betalningsdag varom nu är sagt må ej utsättas tidigare än tre månader från domens dag.

Är enligt köpeavtalet köparens rätt till fastigheten beroende av att köpeskilling erlägges å viss dag, infallande efter det talan om förköp blivit instämd men före den i domen utsatta betalningsdagen, må säljaren, oaktat köparen ej rätteligen erlägger köpeskillingen, ej häva köpet, där arrendatorn fullgör den honom i domen ålagda betalningsskyldigheten.

6 KAP.

Om återköpsrätt.

1 §.

Vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller eljest är i allmän ägo, stånde säljaren fritt att i köpehandlingen, i samband med villkor om skyldighet för fastighetens innehavare att använda densamma för visst ändamål eller underlåta viss användning, göra förbehåll om rätt för säljaren att köpa fastigheten åter efter värdering enligt vad här nedan stadgas.

Sökes ej inskrivning av återköpsrätten såsom i kap. stadgas inom en månad efter det lagfart meddelades å köparens fång eller upphör meddelad inskrivning att gälla, vare förbehållet om återköpsrätt förfallet.

2 §.

Förbehåll om återköpsrätt må göras för obestämd tid eller för viss tid.

Återköpsrätt kan övergå endast å sådan ny innehavare som själv äger betinga sig återköpsrätt.

Varder fastigheten utan förbehåll om återköpsrättens bestånd försåld i den ordning utsökningslagen bestämmer, vare rätten förfallen.

3 §.

I samband med återköpsrätt avtalat villkor angående fastighetens användning vare, i den mån återköpsrätten beror av villkoret, gällande för samma tid som denna, även om avtalet annorlunda bestämmer.

Där ägaren av fastigheten med återköpsrättens innehavare träffat avtal, varigenom villkoret ändrats, samt avtalet, med iakttagande av vad i kap. § stadgas, blivit antecknat i fastighetsboken, gälle sedan villkoret, sådant det genom avtalet ändrats, såsom vore det avtalat i samband med återköpsrättens stiftande.

4 §.

Varder till följd av ändrade förhållanden, som icke äro att hänföra till fastighetens ägare eller bero av denne, det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning för ägaren oskäligt betungande, må på hans yrkande domstol, ändå att annat förbehåll skett, förordna att återköpsrätten skall avlösas.

Kan ej överenskommelse träffas om löseskillingens belopp, skall detta bestämmas 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.

5 §.

Återköpsrätt må utövas,

1) om det i samband med återköpsrätten avtalade villkoret angående fastighetens användning varder åsidosatt och vad i sådant hänseende förekommit icke finnes vara av ringa betydenhet;

2) om fastigheten vanvårdas, så att ändamål, för vilket den enligt villkoret skall användas, uppenbarligen äventyras;

3) om fastigheten på grund av ändrade förhållanden befinnes uppenbart olämplig att användas enligt villkoret;

4) om fastighetens ägare enligt 4 §, instämt talan om återköpsrättens avlösning och rättighetens innehavare gör densamma gällande, innan det visat sig, huruvida stämningen leder till avlösning, eller, där talan bifallits, tre månader förflutit från det utslaget vann laga kraft;

5) om fastighetens ägare skriftligen hembjudit fastigheten eller del därav till återköp enligt detta kap. och rättighetens innehavare gör densamma gällande inom tre månader från det hembudet skedde; eller

6) om, utan att sådant hembud ägt rum eller sedan mera än två år förflutit från det hembudet skedde, fastigheten helt eller delvis överlåtes å någon, som ej äger lott i fastigheten och ej är ägarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock ägarens syskon, samt rättighetens innehavare gör densamma gällande inom tre månader från det lagfart söktes å nye ägarens fång.

Har villkor angående fastighetens användning åsidosatts eller vanvård ägt rum, men sker rättelse, innan talan om återköp anhängiggjorts, må ej förhållandet sedermera kunna åberopas såsom grund för återköp.

Göres återköpsrätt gällande till flera fastigheter, skall frågan, huruvida återköp må äga rum, bedömas särskilt för varje fastighet. Avser hembud eller överlåtelse, varom under 5 och 6 sagts, allenast visst område av fastighet, vilket därifrån kan avskiljas såsom särskild fastighet, må återköpsrätt på grund av vad där stadgats göras gällande endast beträffande samma område.

6 §.

Innefattar förbehåll om återköpsrätt, att sådan rätt skall kunna utövas i annat fall eller under annan betingelse än i 5 § är nämnt, vare köpeavtalet ogiltigt. Samma lag vare, där förbehåll om återköpsrätt avser allenast del av fastighet som ingår i köpet.

Återköpsrätt må ej i vidare mån än av 5 § framgår utövas allenast beträffande del av fastighet.

7 §.

Den som vill göra gällande återköpsrätt har att instämma talan mot den som senast erhållit lagfart å fastigheten eller dennes efterträdare i äganderätten. Vid stämningens utfärdande skall genom rättens föranstaltande göras anteckning därom i fastighetsboken.

Invänder svaranden att fastigheten frångått honom före stämningens delgivning eller varder detta eljest för rätten kunnigt, skall i stället nye ägaren stämmas. Kommer nye ägaren, utan att vara stämd, tillstädes såsom part i målet, gälle dock den ågångna stämningen.

Återköparen må ej återkalla sin talan utan motpartens medgivande. Parts utevaro utgöre ej hinder för målets handläggning och avgörande.

8 §.

Sker återköp utan att ny ägare, som före stämningens delgivning förvärvat fastigheten, varit part i målet, vare så ansett som överginge genom återköpet fastigheten från svaranden i målet, och vike den förstnämndes fång för återköparens. I fall varom nu sagts njute den som får vika skadestånd av svaranden, där denne icke i målet givit tillkänna, att fastigheten frångått honom före stämningens delgivning.

Överlåtelse av fastigheten som äger rum efter stämningens delgivning vare ogiltig, om återköp kommer till stånd.

Varder efter målets anhängiggörande men innan återköparen förvärvat fastigheten denna försåld i den ordning utsökningslagen bestämmer, vare frågan om återköp på den ågångna stämningen förfallen och beslut, som i fråga om sådant återköp meddelats, utan verkan. Angående anstånd med försäljning, varom nu sagts, stadgas i utsökningslagen.

9 §.

Rätten give så snart ske kan och i varje fall före tillsättande av återköpsnämnd, varom nedan sägs, särskild dom i frågan, huruvida återköp må äga rum.

Tillstädjes återköp, må, där ej rätten samma dag skiljer sig från målet, över domen föras särskild talan; sker det ej, stånde domen fast. Fullföljes talan, vile under tiden målet.

10 §.

Där återköp enligt denna lag skall äga rum, vare överenskommelse om löseskillingens belopp eller om ränta därå så ock om tid och ordning för betalningsskyldighetens fullgörande utan verkan.

Ej heller må före rättegångens anhängiggörande avtal träffas om rätt för återköparen till skadestånd på grund av återköp.

11 §.

För fastigheten skall vid återköpet erläggas en i penningar på en gång utgående löseskilling motsvarande fastighetens fulla värde, sådant det befinnes under antagande dels att varje ägare av fastigheten är bunden av återköpsrätten och det i samband därmed avtalade villkoret angående fastighetens användning och dels att fastigheten i övrigt icke besväras av andra rättigheter än dem, som vid försäljning av fastigheten i den ordning utsökningslagen bestämmer äga företräde framför återköpsrätten eller ock äro av försäljningen oberoende.

Har efter stämningens delgivning kostnad nedlagts å fastigheten i uppenbar avsikt att höja löseskillingen, må genom sådan kostnad åstadkommen ökning av fastighetens värde icke tagas i beräkning vid löseskillingens bestämmande.

Å löseskillingen skall gäldas ränta efter sex procent från förfallodagen.

12 §.

Löseskillingen skall, ändå att annorlunda avtalats, bestämmas genom värdering enligt 11 § av en för sådant ändamål inför rätten tillsatt återköpsnämnd.

Rätten tillställe nämnden protokoll och övriga handlingar i målet.

13 §.

I fråga om val av återköpsnämnd och dennas sammansättning, om kallelse till sammanträde, om jäv och anmärkning mot ledamots behörighet, om

ledamots utevaro, om nämndens beslutförhet och förfarandet inför nämnden ävensom angående omröstning samt avfattande och översändande av protokoll och beslut skall i tillämpliga delar gälla vad om expropriationsnämnd är stadgat.

Löseskillingen må ej bestämmas lägre än vad återköparen erbjudit eller högre än fastighetens ägare begärt; dock må ej löseskillingen till förfång för den, som jämte ägaren har del däri, sättas lägre än till det belopp, vartill den uppgår beräknad enligt 11 §.

14 §.

Har löseskilling av återköpsnämnden bestämts till lägre belopp än återköparen erbjudit, vidtage rätten i sin dom jämkning till det belopp som erbjudits. Eljest må rätten ej göra ändring i uppskattningen. Finner rätten, att nämnden vid bestämmande av löseskilling gått utöver vad fastighetens ägare yrkat, meddele rätten därom besked.

Där nämnden ej förfarit i enlighet med lag eller ny uppskattning erfordras på grund av mellankommande naturhändelse eller annan förändring av fastigheten, äge rätten återförvisa ärendet till nämnden.

15 §.

Rätten fastställe i sin dom löseskillingen och den ränta som därå skall utgå; utsätte ock viss dag efter det domen vunnit laga kraft, å vilken återköparen skall tillträda fastigheten och löseskillingen senast skall nedsättas hos Konungens befallningshavande.

16 §.

Då domen vunnit laga kraft och löseskillingen blivit nedsatt hos Konungens befallningshavande, övergår fastigheten till återköparen, fri från andra fordringar och inteckningar än dem, som äga företräde framför återköpsrätten.

Om återköpets inverkan på beståndet av annan rätt till fastigheten stadgas i kap.

17 §.

Då löseskilling nedsättes hos Konungens befallningshavande, äge avdrag rum för gäld, därför fastigheten även i återköparens hand skall häfta.

Vid nedsättning ingive återköparen gravationsbevis rörande fastigheten, domen samt bevis att den vunnit laga kraft. Försummas det, åligger Konungens befallningshavande att genast på återköparens bekostnad anskaffa nämnda handlingar.

Löseskillingen varde av Konungens befallningshavande ofördröjligen insatt i bankinrättning för att där innestå mot ränta.

18 §.

Konungens befallningshavande utbetale löseskillingen jämte därå upplupen ränta till den som är därtill berättigad.

Skall i anledning av återköpet fordran, inteckning eller avkomsträtt upphöra att gälla i fastigheten, äge i fråga om löseskillingen samt därå efter förfallodagen upplupen ränta stadgandena om fördelning hos överexekutor av köpeskilling för utmätningsvis såld fast egendom motsvarande tillämpning. Har vid löseskillingens bestämmande nämnden gått utöver det belopp förre ägaren yrkat, skall överskottet, där det ej erfordras för tillgodoseende av andra rättsägares anspråk, återställas till återköparen. Samma lag vare i den mån överskott, som skulle tillkomma förre ägaren, uppstår och han till återköparen häftar för ogulden köpeskilling. Har löseskillingen före förfallodagen insatts i bankinrättning, skall ränta som belöper å tiden före nämnda dag tillfalla återköparen.

Sammanträde för fördelningen skall hållas så snart ske kan. Kallelse till sammanträdet skall genom Konungens befallningshavandes försorg med posten sändas till förre ägaren samt övriga kända rättsägare. Är någon rättsägare okänd, skall kungörelse om sammanträdet minst fjorton dagar förut införas i allmänna tidningarna och tidning inom orten.

19 §.

Då nedsättning av löseskillingen skett och bevis tillika inkommit att domen vunnit laga kraft, skall Konungens befallningshavande därom ofördröjligen göra anmälan till inskrivningsdomaren.

20 §.

Finnes å fastighet som återköpes arrendator eller hyresgäst, vars rätt ej äger bestånd mot återköparen, åligger det denne, där han ej vill låta nyttjanderättshavaren kvarsitta, att inom en månad efter tillträdesdagen uppsäga arrende- eller hyresavtalet vid äventyr att detta eljest varder gällande.

Sedan återköparen tillträtt egendomen, äge han uppbära därefter förfallande arrende, hyra samt avgift för rätt till elektrisk kraft och i övrigt utöva de rättigheter som på grund av arrende- eller hyresavtal eller avtal om elektrisk kraft tillkomma ägaren; svare ock, där avtalet skall gälla mot honom, i förre ägarens ställe till de jordägaren åliggande förpliktelser vilka skola fullgöras efter sagda tid. Ej må rättshavaren å avgift som förfaller till betalning mer än ett år eller vid hyra och avtal om elektrisk kraft mer än sex månader efter det han erhöll kunskap om stämning i återköpsmålet, avräkna vad han må ha att fordra av förre ägaren, ej heller gälle i fråga om sådan avgift betalning som av honom erlagts till förre ägaren eller annan uppgörelse som med denne träffats. Fordran varav rättshavaren blivit innehavare eller uppgörelse som träffats efter det han fick kunskap om stämningen må ej åberopas mot återköparen.

Har i arrende- eller hyresavtal eller avtal om rätt till elektrisk kraft skett ändring eller tillägg, som icke var gällande mot återköparen, då han tidigare ägde fastigheten, vare återköparen berättigad att vägra godkännande av ändringen eller tillägget; give dock sin vägran till känna inom en månad

efter det han underrättades om ändringen eller tillägget eller gälle det mot honom såsom hade han det godkänt. Sker sådant tillkännagivande, äge arrendatorn, hyresgästen eller innehavaren av rätten till elektrisk kraft därefter tid av en månad att uppsäga avtalet; och skall, vad angår rätt till elektrisk kraft, avtalet genast upphöra att gälla.

21 §.

Ordförande och ledamöter i återköpsnämnd äge rätt till ersättning enligt samma grunder som gälla för ordförande och ledamöter i expropriationsnämnd.

Återköpare vare skyldig att gälda kostnaden för löseskillingens fördelning. Beträffande övriga med återköpsförfarandet förenade kostnader, så ock kostnaderna i mål varom i 4 § sägs, skilje rätten mellan parterna efter ty för varje fall prövas skäligt.

7 KAP.

Om verkan av klander.

1 §.

Varder fast egendom efter klander återvunnen, skall den i tvisten tappande utgiva avkastning, som fallit efter det han vann kunskap att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämningen blev honom delgiven, dock mot gottgörelse för vad han fått påkosta för avkastningens vinnande och för egendomens underhåll under samma tid.

Har den tappande vållat, att avkastningen kommit att understiga vad skäligen bort vinnas av egendomen, gälde han ersättning härför.

2 §.

Har egendomen skadats eller minskats i värde till följd av åtgärd eller vållande av den tappande vare denne skyldig gälda skadestånd.

3 §.

Den, som vinner egendomen, vare skyldig att ersätta den tappande nödig kostnad, som denne nedlagt därå utöver vad som erfordrats för egendomens underhåll under den tid han innehaft den. Nyttig kostnad varde ock ersatt, där den ej gjorts å tid som i 1 § sägs, 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 §, instämme sin talan inom två år från det egendomen avträddes till den vinnande.

Försittes denna tid, vare rätt till talan förlorad. Är talan inom föreskriven tid instämd av endera, äge den andre dock rätt till kvittning för fordran, som ej blivit sålunda bevakad.

5 §.

Har den tappande påkostat egendomen något som ej är för denna nödigt och som kan därifrån skiljas, må han, där han ej fordrar ersättning enligt 3 §, hembjuda det den vinnande till inlösen.

Vill den vinnande ej lösa eller har han ej inom en månad efter det hembudet gjordes förklarat sig villig därtill och ställt betryggande säkerhet för löseskillingens gäldande där sådan äskats vid hembudet, äge den tappande bortföra vad han påkostat; återställe dock jord eller byggnad i dess förra skick. Bortföres det icke inom tre månader från det egendomen avträddes, tillfalle det den vinnande utan lösen.

Önskar den vinnande lösa men kan ej överenskommelse träffas om vad i lösen bör utgå, skall frågan därom avgöras genom skiljemän i den ordning som stadgas i 6 kap. 4 §.

6 §.

Ej må något av vad den tappande enligt 5 § äger skilja från egendomen mot den vinnandes bestridande bortföras, innan den tappande ställt betryggande säkerhet för vad det enligt 1 eller 2 § må åligga honom att utgiva eller, där beloppet blivit bestämt, innan detsamma guldits.

7 §.

Vad i detta kapitel är stadgat om klander skall äga motsvarande tillämpning, när fast egendom överlåtits till tvenne och tvist dem emellan yppas om bättre rätt till egendomen.

MOTIV.

Inledning.

Den jordabalk, som förekom i 1734 års lag, innefattade det huvudsakliga i det system av regler som hade avseende å rättsförhållanden i fast egendom. Av de till antalet 18 kapitlen upptog det första vissa allmänna bestämmelser om laga fång. I andra och tredje kapitlen avhandlades begreppet arvejord och möjligheten att byta sådan jord mot annan jord. Fjärde kapitlet upptog bestämmelserna om lagfart och vissa andra stadganden i anslutning härtill. I femte, sjätte och sjunde kapitlen reglerades de lösningsrätter — bördsrätt samt viderboende- och naborätt — vilka under dåtida förhållanden spelade en framträdande roll. Åttonde kapitlet upptog bestämmelser om gåva, i främsta rummet angående möjligheten att bortgiva jord av olika kategorier. Reglerna om pantsättning av jord hade sin plats i nionde kapitlet. Härefter följde i tionde kapitlet bestämmelser om fullmakt och i elfte kapitlet om klander i jordafång och om hemul. I tolfte och trettonde kapitlen behandlades frågor angående rågångar och i fjortonde kapitlet gåvos regler om ägotvist och laga syn i samband därmed. Femtonde kapitlet handlade om urminnes hävd, och i sextonde samt sjuttonde kapitlen funnos bestämmelser rörande landbolega samt hushyra i stad. Slutligen upptog adertonde kapitlet vissa stadganden om den »som jord, hus, skog, vatten eller vattenverk av annan med våld tager».

Genom den rättsutveckling, som ägt rum efter jordabalkens tillkomst, har det mesta av dess innehåll antingen helt bortfallit eller ersatts av andra bestämmelser i särskilda lagar. Ett markant steg i denna utveckling var särskilt bördsrättens avskaffande genom förordningarna den 21 december 1857 och den 22 december 1863. Med denna reform blev sjätte kapitlet helt upphävt, varjämte av stadgandena i tredje och femte kapitlen en del formligen upphörde att gälla medan andra förlorade sin betydelse. Genom förordningen den 21 december 1857 angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom upphävdes åttonde kapitlet. Jordabalken berördes härefter i vidsträckt omfattning av 1875 års lagstiftning angående lagfart och inteckning. Härigenom bortföllo åtskilliga stadganden särskilt i fjärde och nionde kapitlen; den i sistnämnda kapitel reglerade införselpanträtten hade för övrigt redan tidigare, i samband med utvecklingen av det i rättegångsbalken upptagna inteckningsinstitutet, förlorat sin praktiska betydelse. På jordabalkens innehåll har självfallet vidare inverkat den skifteslagstiftning, som särskilt från och med enskiftets införande i början av 1800-talet medfört en betydelsefull omdaning av jordförhållandena. Vissa stadganden i tolfte kapitlet ävensom hela trettonde kapitlet blevo formligen upphävda genom promulgationslagen till nu gällande jorddelningslag. Sextonde kapitlet och delar av sjuttonde kapitlet blevo år 1907 upphävda, såvitt

de avse nyttjanderätt varom stadgas i 1907 års lag om nyttjanderätt till fast egendom, och återstoden av sjuttonde kapitlet upphävdes genom samtidigt vidtagna ändringar i handelsbalkens stadganden om förmånsrätt. Slutligen må nämnas, att fjortonde kapitlet upphävts genom lagen om införande av nya rättegångsbalken.

Utöver vad nu nämnts ha under tidernas lopp åtskilliga lagar tillkommit, vilka genom sin grundläggande betydelse eller genom själva beskaffenheten av de reglerade frågorna äro att hänföra till den allmänna jordrättens område. Ett framträdande drag i rättsutvecklingen är den strävan till mera noggrann fixering av jordäganderättens föremål, som i och med den moderna fastighetskreditens uppsving blivit nödvändig. I främsta rummet må erinras om den gränsdragning mellan fast och lös egendom, som åvägabragts genom lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra. För kreditväsendet har denna lag en särskild betydelse därigenom, att den fastslår gränsen mellan vad som är föremål för fastighetsinteckning och för förlagsinteckning. Av icke mindre vikt är den avgränsning som måst göras mellan de äganderättsobjekt, d. v. s. jordområden, till vilka rättigheterna i fast egendom hänföra sig. Den indelning av jorden i särskilda enheter eller fastigheter, som tidigare redovisats i den närmast för beskattningsändamål upprättade jordeboken, har med fastighetskreditens utveckling förlorat sin användbarhet. I stället för detta äldre, kamerala redovisningssystem, vari en identifiering av de särskilda äganderättsobjekten endast ofullständigt kunde ernås med hjälp av skattetalsbeteckningarna och fastebrevens dateringar, har numera trätt en lantmäteriteknisk registrering, återgivande den indelning av själva markytan, som framkommit såsom resultat av skiften och andra förrättningar. Den i skilda etapper särskilt under åren 1908 och 1917 genomförda lagstiftning, varigenom nämnda registrering tillskapats, innefattar en detaljreglering som väsentligen faller inom speciallagstiftningens område. Med fastighetsregistreringen sammanhänger nära inskrivningsväsendet, som år 1932 blev föremål för ingripande teknisk reformering.

Med utvecklingen har jämväl tillkommit reglering på vissa områden, där skriven lag tidigare saknats, ävensom en viss nydaning av rättsinstitut. Här må erinras om 1881 års förordning om tjuguårig hävd samt om 1907 års lag om servitut. Rättsliga nydaningar äro bland annat tomträtten och vattenfallsrätten, reglerade i 4 kap. nyttjanderättslagen, ävensom den år 1924 införda återköpsrätten. Av jordrättslig karaktär äro även den mot utlänningars förvärv av svenska naturtillgångar riktade särskilda lagen av den 30 maj 1916 samt lagen den 18 juni 1925 angående förbud i vissa fall för bolag, förening och stiftelse att förvärva fast egendom.

I detta sammanhang må emellertid framhållas att inom jordrätten alltjämt finnas betydelsefulla ämnen, vilka ännu icke blivit föremål för någon fullständig behandling i lag. Saknaden av positiv reglering framträder särskilt starkt i fråga om köp, byte och gåva av fast egendom samt beträffande grannelagsrätten.

Av det anförda framgår att behovet av en allmän lagrevision på jorda-

balkens område med tiden blivit alltmer kännbart. Sedan början av det föregående seklet ha också gjorts åtskilliga försök att ersätta jordabalken i 1734 års lag med en ny balk innefattande den allmänna jordrättens viktigare regler. Äldst av dessa jordabalksförslag är det, som år 1818 framlades av den s. k. lagkommittén och vid vilket 1734 års lag i fråga om form och indelning fått tjäna såsom förebild. I det förslag till allmän civillag, som år 1826 avlämnades av lagkommittén, inrymdes ävenledes en jordabalk, vars elva kapitel upptogo de viktigaste jordrättsliga lagbestämmelserna. På detta förslag byggdes vidare av den år 1841 tillsatta lagberedning — äldre lagberedningen — vilken i slutet av år 1847 avlämnade förslag till giftermåls-, ärvda-, jorda- och byggningabalk. Ehuru intet av de nu nämnda jordabalksförslagen ledde till lagstiftning, ha de dock samtliga varit av stor betydelse för den utveckling som ägt rum i den praktiska rättstillämpningen.

Arbetet på en revision av jordabalken återupptogs 1903 av den då tillsatta lagberedningen. Denna framlade år 1909 ett förslag, som innefattade en fullständig, ny jordabalk. I förslaget upptogos bestämmelser om fast egendom och dess tillbehör, om ägogränser, om rättsförhållandet mellan grannar, om köp och byte, om gåva, om förköpsrätt och om klander. Vidare behandlades olika slag av nyttjanderätt ävensom servitut och rätt till undantag. Härjämte reglerades inskrivningsväsendet. De i förslaget upptagna bestämmelserna om nyttjanderätt hade redan tidigare framlagts i ett delbetänkande och lett till 1907 års lagstiftning om nyttjanderätt. I övrigt har förslaget föranlett en år 1912 genomförd partiell reform av lagstiftningen om inteckning och exekutiv försäljning av fast egendom. Återstående delar av förslaget ha vilat i avvaktan på inrättandet av fastighetsregister och den tekniska revisionen av inskrivningsväsendet.

Sedan de vidlyftiga förberedelserna för nya fastighetsböcker blivit slutförda och själva uppläggandet av dessa böcker kommit i full gång, ansågs tidpunkten vara inne att skrida till erforderlig överarbetning av jordabalksförslaget. I direktiven härför erinras om att lagen om nyttjanderätt till fast egendom, vilken vid sin tillkomst var avsedd att införlivas i en ny jordabalk, vid skilda tillfällen undergått förändringar, vilka tillkommit efter förarbete av särskilda kommittéer. Kapitlen om arrende och hyra hade i denna ordning redan blivit föremål för en revision. Vid sådant förhållande skulle det beredningen lämnade uppdraget ej innefatta en omarbetning av arrende- och hyreslagstiftningen.

Med särskilt avseende å ett av de centrala rättsinstituten, fastighetsköpet, påtalas i direktiven den bristande överensstämmelsen mellan å ena sidan köpeavtalets rättsverkningar och å andra sidan de normer för fastighetsbildningen, vilka med hänsyn till allmänna intressen uppställts inom jorddelningslagstiftningen. Att köp av ett jordområde medförde giltigt äganderättsförvärv, oaktat området icke vore sådant att detsamma kunde godkännas såsom fastighet och fånget lagfaras, innebure en oegentlighet. Svårigheter av liknande slag framträdde beträffande sådana jordandelsköp, där förvärvsobjektet icke vore bestämt såsom viss kvotdel av en fastighet. Det syntes önskvärt, att i

samband med jordabalksrevisionen de praktiska olägenheterna av antydda motsättning i möjligaste mån bringades att upphöra.

Vid 1932 års inskrivningsreform förutsattes, att tillkomsten av de nya fastighetsböckerna skulle göra det möjligt att åt inskrivningen i fastighetsboken förläna en starkare rättsverkan. Denna fråga bör enligt direktiven övervägas vid en omarbetning av lagfarts- och inteckningsbestämmelserna. Även andra spörsmål inom inskrivningsväsendet krävde en förnyad prövning med hänsyn tagen till vunnen erfarenhet eller lagstiftningens utveckling efter jordabalksförslagets utarbetande. Bland annat borde undersökas huruvida de komplicerade bestämmelserna om gemensamma inteckningar kunde förenklas utan skada för fastighetskrediten.

I förevarande betänkande har beredningen framlagt förslag till lösning av den i direktiven särskilt berörda frågan om förhållandet mellan köpeavtalets rättsverkan och fastighetsbildningens normer. Beredningen, som under sitt arbete jämväl undersökt övriga i direktiven angivna spörsmål, har fattat ståndpunkt i dessa ämnen och har på skilda ställen i förslaget utgått från vad sålunda preliminärt blivit bestämt.

Förslag till jordabalk.

1 KAP.

Om fastighet och dess gränser.

I detta kapitel preciseras två för rättsreglerna inom jordabalkens område grundläggande begrepp, nämligen fast egendom och fastighet.

Fast egendom säges vara jord med vad därtill hör. Av 2 kap. i beredningens förslag framgår närmare vad som skall anses höra till jorden.

Den fasta egendomen är officiellt indelad i särskilda enheter, som benämnas fastigheter. Ändamålet härmed är främst att individualisera objekten för de rättigheter, som hänföra sig till jorden. Dessa enheter redovisas i fastighetsregistren, som utgöras av jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna.

Vid uppläggandet av jordregistret förelågo på landsbygden två olika system för jordens indelning i fastigheter. I jordeboken fanns redovisad en för beskattningsändamål tillkommen indelning av jorden i hemman och självständiga lägenheter, den kamerala indelningen. Vidare fanns det en indelning i skifteslag, vilka under tidernas lopp uppdelats i ägolotter genom skiften, hemmansklyvningar och ägostyckningar. Dessa båda system hade dock det samband med varandra att ett sådant skifteslag i regel bestod av en eller flera jordeboksenheter. I registret gjordes ett upplägg för varje jordeboksenhet. Inom upplägget antecknades såsom särskild fastighet varje ägolott, som innehöll mark av jordeboksenheten. En ägolott, innehållande mark av flera jordeboksenheter, betraktades såsom sammansatt av lika många fastigheter. På upplägget infördes vidare såsom fastighet varje från skifteslag eller ägolott avsöndrad lägenhet. De i registret sålunda upptagna fastigheterna kunna förändras genom delning eller sammanläggning, på sätt stadgas framför allt i jorddelningslagen och lagen om sammanläggning av fastigheter å landet. Alla härigenom nytillkomna fastigheter upptagas i registret. Detta skall följaktligen innehålla en fullständig redovisning av fastigheterna på landet. Emellertid finnas alltjämt fastigheter som ej blivit registrerade, ett förhållande som framför allt beror på att en mängd avsöndrade lägenheter icke blivit föremål för fastställelse eller lagfart.

I städerna kunde man vid fastighetsregistreringen icke i samma utsträckning anknyta till någon redan befintlig indelning. Endast i begränsad omfattning hade städernas jord varit föremål för lantmäteriförrättningar. Ej heller fanns det en konsekvent genomförd indelning, som motsvarade den kamerala indelningen på landsbygden. För vissa delar av städerna kunde man visserligen, om än med svårigheter, utgå från en bestående indelning

i tomter. Inom det icke tomtindelade området nödgades man däremot tillskapa en indelning, för vilken den ledande synpunkten varit att varje område, som utgjorde enhetligt ägande- och panträttsobjekt, skulle upptagas såsom fastighet, s. k. stadsäga. Från den i registret angivna indelningen utgå fastighetsbildningslagens regler om delning och sammanläggning av fastigheter.

Fastighetsbegreppets anknytning till historiskt betingade förhållanden har nödvändiggjort ett invecklat system av regler angående fastigheternas redovisning. Det låter sig därför knappast göra att inom jordabalkens ram ange under vilka förutsättningar ett område är att betrakta såsom fastighet i juridisk-teknisk mening. I förslaget har vid sådant förhållande allenast upptagits en erinran om fastighetsregistren.

Ehuru sålunda principerna för fastighetsindelningen icke kunnat inrymmas i jordabalken, har beredningen dock funnit påkallat att — såsom skett i 1734 års lag och 1909 års förslag — regler upptagas i jordabalken om fastigheternas omfattning och gränser. Väl förekomma sådana regler redan i jorddelningslagen, fastighetsbildningslagen och andra författningar. Enligt beredningens mening böra emellertid i jordabalken inflyta vissa allmänna normer i detta ämne, medan föreskrifter om förfarandet vid bestämning av fastighets omfattning och gränser såsom hittills böra meddelas i specialförfattning.

Fastighetsindelningen har betydelse icke endast för rättigheternas individualisering; den lämpar sig även såsom underlag för den jordpolitiska kontrollen över jordens fördelning i ekonomiska enheter.

En fastighet utgör i de flesta fall tillika en brukningsenhet. Sambandet mellan fastigheter och brukningsenheter upprätthålles också i viss utsträckning genom kontrollen över jorddelningen. Delning av en fastighet kan vägras med hänsyn till att brukningsenhetens uppdelning skulle framstå såsom olämplig i ekonomiskt hänseende. Emellertid råder långt ifrån någon full överensstämmelse mellan den rättsliga fastighetsindelningen och jordens fördelning på brukningsenheter. Något principiellt förbud att förena flera fastigheter till en enda brukningsenhet förefinnes ej, liksom det ej heller möter hinder för en jordägare att exempelvis upplåta delar av sin fastighet till nyttjanderättshavare och därigenom föranleda en fastighets uppdelning i flera brukningsenheter. En fastighet kan ock ha på marken uppdelats mellan flera ägare utan användning av de legala formerna för jorddelning.

Sammanslagning av flera brukningsenheter torde i våra dagar framstå såsom ett viktigt medel att rationalisera jordbruket. Dylik sammanslagning gör det i sin tur önskvärt att möjligheten att sammanlägga fastigheter underlättas. Frågan härom faller utanför jordabalkens ram. Beredningen torde dock i annat sammanhang komma att föreslå vissa anordningar, som kunna bli av betydelse för förverkligandet av detta önskemål.[1] Möjligheten att ge-

[1] Jfr inom beredningen upprättade promemorior i Hypoteksombudsmännens förhandlingar s. 1411 ff.

nom långvariga nyttjanderättsupplåtelser kringgå jorddelningskontrollen har hittills icke tilldragit sig större uppmärksamhet. Beredningen anser sig icke ha anledning att taga ståndpunkt till frågan, huruvida kontrollen behöver skärpas genom ett ingripande på denna punkt.

Den jordpolitiska kontrollen över jorddelningen är att anse såsom misslyckad i den mån en fastighet trots förvägrad laga delning likväl på marken uppdelas mellan flera ägare. Redan i äldre tid var samhällets jordpolitik inriktad på att uppställa restriktiva regler om delning i legala former av fastigheter, samtidigt som bestämmelser gåvos i syfte att motarbeta uppkomsten av sämjedelningar. Denna tendens i lagstiftningen har under senare tid återkommit med förnyad styrka. Dock har det ingalunda lyckats lagstiftaren att förebygga ett kringgående av meddelade bestämmelser genom faktiska uppdelningar av jorden, som stått i strid med de rättsligen godkända delningarna. De enskilda jordägarna ha icke saknat möjligheter att skapa brukningsenheter, som icke skulle godkännas vid en delning i legala former. Detta får anses vara en avsevärd brist i lagstiftningen. Medan de rättsliga enheterna bildas i överensstämmelse med den jordpolitiska åskådning, som uppbär den vid varje tid gällande lagstiftningen om jorddelning, kan en privat och okontrollerad delning uppenbarligen leda till att lagstiftningens jordpolitiska syften i stor utsträckning förfelas.

Möjligheten att en fastighet på marken uppdelas mellan flera ägare sammanhänger med den verkan som lagstiftningen tillerkänner en överlåtelse av ett visst område av en fastighet eller en sämjedelning mellan ägare till ideella andelar av fastigheten. Problemet härom har senast blivit belyst i det av fastighetsbildningssakkunniga år 1944 avgivna betänkandet.[1] Beredningen föreslår i kapitlet om köp och ämnar i kapitlet om lagfart upptaga bestämmelser, som innebära att fastighetsindelningen tillerkännes ökad betydelse i olika hänseenden. Dessa bestämmelser torde vara ägnade att försvåra en delning av brukningsenheter i strid med fastighetsindelningen.

Det nu anförda avser främst jord på landet. För stadsplanelagda områden gälla bestämmelserna i 17 och 18 §§ stadsplanelagen om förbud mot nybyggnad inom byggnadskvarter, innan tomtindelning skett och rättsligen genomförts. Motsvarande stadganden ha upptagits i 37 och 38 §§ i det genom proposition till 1947 års riksdag framlagda förslaget till byggnadslag. Kontrollen är alltså här strängare och inriktad direkt på indelningen i brukningsenheter.

Förevarande kapitel, som i övrigt motsvarar 2 kap. i 1909 års förslag, avses även skola ersätta 12 kap. jordabalken i 1734 års lag. Åtskilliga bestämmelser däri ha emellertid redan upphävts. Sålunda ha 1 och 2 §§, vilka handlade om gränsmärkens beskaffenhet, upphört att gälla genom lagen den 5 juni 1917 om ändrad lydelse av 52 och 104 §§ skiftesstadgan. Denna lag hänvisade frågor om gränsmärkens beskaffenhet och

[1] SOU 1944: 46 s. 50 ff.

utmärkande av ägogränser att avgöras i administrativ ordning; de nu gällande föreskrifterna i ämnet återfinnas i mätningsförordningen den 17 december 1920. Genom promulgationslagen till jorddelningslagen ha vidare 5 och 6 §§ blivit upphävda. Av dessa innehöll 5 § en regel av innebörd att administrativ gräns icke inverkade på ägogräns. I 6 § behandlades de fall, då rågång mellan byar ej funnes i skog och betesmark eller då flera byar låge inom samma rågång. Sistnämnda paragraf har ansetts ersatt genom de allmänna stadgandena om delningsgrund vid skifte. Det i 7 § förekommande stadgandet att grannar skola uppgå rågång åtminstone vart tredje år saknade motsvarighet i 1909 års förslag. Även beredningen finner att ett dylikt stadgande, om det skall anses behövligt, icke bör ha sin plats i jordabalken.

I 1734 års lag funnos bestämmelser allenast om en typ av gränser, nämligen rågångar. Gränser inom by — vad som numera betecknas såsom skifteslinjer — ansågos länge vara av underordnad betydelse; bydelägarnas rätt till det på marken utlagda området tedde sig mera såsom en tillfällig nyttjanderätt i byns samfälliga mark än såsom äganderätt till en fastighet i nutida mening. Vid 1800-talets slut hade man emellertid i rättspraxis börjat tillämpa de för rågångar givna reglerna även på gränser inom by. Denna historiska utveckling förklarar, att kapitlet om ägogränser i 1909 års förslag och jämväl reglerna om gränsbestämning i jorddelningslagen kännetecknas av att rågångarna skjutits i förgrunden på ett sätt som numera icke motsvarar de faktiska förhållandena. Även i ett annat avseende har 1909 års förslag till följd av utvecklingen kommit att te sig i viss mån föråldrat. En rågångstvist ansågs ännu vid denna tid vara en angelägenhet som rörde alla hemmansdelar i byarna på ömse sidor om rågången. Denna uppfattning har påverkat utformningen av åtskilliga bestämmelser i förslaget. Numera anses i en rågångstvist blott de fastigheter ha del, som ligga invid rågången. Reglerna om skifteslinjer i 1909 års förslag togo framför allt sikte på gränser tillkomna vid skifte av hel by, medan gränser tillkomna vid sekundära delningar sattes i andra hand. Även i detta hänseende saknas numera anledning att göra någon skillnad. Vid en reglering av hithörande frågor bör därför åt stadgandena ges en avfattning, som bättre motsvarar det faktiska läget.

1 §.

I anslutning till gällande lag bestämmes begreppet fast egendom i denna paragraf såsom jord med vad därtill hör.

Fast egendom definierades i 1 kap. 1 § av 1909 års förslag såsom jord och grund med vad därtill hör. Med grund avsågs härvid förmodligen vattentäckt jordyta. Denna distinktion mellan jord och grund är dock knappast vedertagen, och den har icke upptagits i jorddelningslagen, som med jord betecknar även vattentäckt område.

2 §.

I inledningen till detta kapitel har beredningen framhållit, att någon uttömmande definition på begreppet fastighet icke kan införas i jordabalken. Här

kan alltså endast göras en hänvisning till de bestämmelser, som finnas angående fastighetsbildningen (huvudsakligen lagen om delning av jord å landet, lagen om sammanläggning av fastigheter å landet och lagen om fastighetsbildning i stad). I paragrafen har vidare upptagits en erinran om den redovisning av fastigheterna, som förekommer i fastighetsregistret; under denna beteckning sammanfattas jordregister och fastighetsregister enligt de för stad meddelade bestämmelserna.[1]

3 §.

Enligt hävdvunnen uppfattning finnes i havet en yttre gräns för det vattenområde, som är under enskild äganderätt.

I 1766 års fiskeristadga upptogs under 2 kap. 6 § såsom huvudregel, att »vid öppna havsstranden eller där ingen skärgård är, såsom ock utom skären, får jord- och strandägaren ej sträcka sin enskilda rättighet till fiske och vatten vidare, än dess landgrund räcker, som vid stranden ligger och därifrån utlöper». Avfattningen av denna regel ger närmast vid handen, att icke blott fiskerättszonen utan strandägarens vattenområde över huvud skulle bestämmas av landgrundets utsträckning, en tolkning som vinner stöd av stadgans förarbeten.[2]

Begreppet landgrund var emellertid så obestämt, att önskemål så småningom framfördes om ett förtydligande härav. I skrivelse den 26 maj 1841 begärde riksdagen, att »betydelsen av landgrund, som vid stranden ligger och därifrån utlöper samt den därpå vilande enskilda fiskerätten» måtte noggrant och efter en antagen princip fastställas. Det kunde lämpligen anges ett visst avstånd från stranden, inom vilket strandägarens enskilda rätt skulle gälla, »på det sätt att, där vattnet invid stranden äger ett visst bestämt djup, avståndet räknas ifrån själva stranden, och där landgrunden ifrån stranden utlöper, d. v. s. vattnet icke har invid stranden det bestämda djupet, gränsen för den enskilda fiskerättigheten räknas till samma avstånd ifrån det ställe, där sådant djup vidtager». Det »antal alnar eller famnar ifrån stranden», som lämpligen kunde stadgas såsom gräns för strandägarens enskilda fiskerätt, ävensom det djup, varifrån avståndet skulle mätas, borde bestämmas efter sakkunniga personers hörande och sig företeende förhållanden.

Ännu en framställning i ämnet gjordes av riksdagen i skrivelse den 22 april 1845. I denna skrivelse anhöll riksdagen bland annat, att en närmare bestämmelse måtte lämnas om den i 2 kap. 6 § fiskeristadgan omförmälda »yttre gränsen för strandägares rättighet till fiske och vatten». I nämnda paragraf borde inflyta »en närmare bestämmelse om yttre gränsen för strandägares fiskevatten eller till vad djup eller, i vissa fall, avstånd från stranden utåt sjön landgrund må räknas».

I 1852 års fiskeristadga, som utfärdades i administrativ ordning, bibehölls under 2 § den äldre stadgans regel att vid öppna havsstranden och utomskärs strandägaren ej finge sträcka sin enskilda rättighet till fiskevatten vi-

[1] Jfr 3 § lagen den 3 juni 1932 om uppläggande av nya fastighetsböcker för landet.
[2] Se Dahlberg, Om strandeganderätten (1897) s. 57 ff.

dare »än dess landgrund räcker». Såsom subsidiär regel upptog paragrafen följande bestämmelser: »Är ej lagligen bestämt, huru långt sådan landgrund i havet sig sträcker, då må under strandäganderätten inbegripas allt det vatten, som finnes till och med etthundra famnar från det ställe invid stranden, där stadigt djup av en famn vidtager; strandägare dock icke förment att lagligen göra anspråk på det större område i fiskevattnet, vartill han kan anse sig befogad.»

Med den subsidiära regeln torde ha avsetts att, i anslutning till riksdagens skrivelser, meddela en tolkning av den äldre föga praktikabla regeln. Man synes ha anknutit till en i viss utsträckning gängse uppfattning om hur landgrundsregeln borde uppfattas;[1] dock ge förarbetena till stadgan ingen upplysning om varifrån måtten hämtats.

I nu gällande lag den 27 juni 1896 om rätt till fiske har den tidigare landgrundsregeln helt bortfallit och den subsidiära bestämmelsen i 1852 års stadga upptagits såsom huvudregel, varvid famnmåtten utbytts mot metermått och en mindre jämkning skett till strandägarens förmån för undvikande av bråktal. Enligt 2 § fiskerättslagen omfattar, där ej annorledes är lagligen bestämt, strandägarens enskilda fiskerätt vid öppna havsstranden och utom skären allt det vatten, som finnes till och med etthundraåttio meter från det ställe invid stranden, där stadigt djup av två meter vidtager. Den kommitté, som utarbetade förslaget till denna lag, ansåg att ordet landgrund borde undvikas i lagtexten. Kommittén anförde, att detta uttryck i det allmänna språkbruket liksom i den äldre lagstiftningen allenast utmärkte det utanför en strand belägna grunda vattenområdet, vars omfång naturligtvis ej kunde bestämmas genom en allmän regel.

Medan 1766 års fiskeristadga enligt det förut anförda torde ha åsyftat en bestämning av såväl strandägarens fiskerättszon som hans äganderätt till vattenområde, ha senare författningar endast behandlat fiskerätten. Den i 1852 års fiskeristadga givna regeln om landgrundets utsträckning har sålunda omedelbart tagit sikte endast på fiskerätten. Även stadgandet i 1896 års lag om rätt till fiske avser allenast att fastställa området för strandägarens enskilda fiskevatten. Under sådana förhållanden har icke rörande ägogräns i öppna havet givits någon senare uttrycklig bestämmelse än regeln om landgrund i 1766 års fiskeristadga.[2]

Enligt 1909 års förslag skulle i jordabalken upptagas en regel, enligt vilken strandägares område i vattnet vid öppna havsstranden och utom skären sammanfölle med fiskerättszonen. I motiven uttalades, att den fiskerätt, som tillkomme strandägaren, måste anses vila på hans rätt till själva vattenområdet, varför det syntes berättigat att vid bestämmande av sistnämnda rätt utgå från antagandet, att denna i regel vore på enahanda sätt begränsad som fiskerätten.[3] I överensstämmelse med denna uppfattning infördes i 5 § den be-

[1] Jfr 1841 års riksdagsskrivelse (nr 344) och ett i SOU 1925: 19 s. 89 återgivet uttalande av statsrådet Fåhræus.

[2] Se Undén, Om strandägares vattenrätt vid öppna havet (i Festskrift för Thore Engströmer, 1943) s. 206 ff. Annorlunda Rodhe, Gränsbestämning och äganderättstvist (1944) s. 107 f. — Jfr Dahlberg a. a. s. 65 ff.

[3] III s. 135.

stämmelsen, att vid öppna havsstranden och utom skären strandägarens område i vattnet sträckte sig etthundraåttio meter från det ställe invid stranden, där stadigt djup av två meter vidtoge.

Till 1921 års riksdag framlades en proposition (nr 70) med förslag till lag om ägogränser m. m. Detta förslag överensstämde med 1909 års förslag i fråga om strandägares vattenområde vid öppna havsstranden och utom skären, dock att regeln härom skulle liksom motsvarande stadgande i fiskerättslagen gälla endast såframt ej annorledes vore lagligen bestämt.[1] Propositionen, som närmast var föranledd av behovet att erhålla klara regler om strandvattnets avgränsning mot allmänt vatten i de stora sjöarna, blev emellertid avslagen. Orsak härtill torde ha varit farhågor att en lagstiftning om strandfastigheternas avgränsning från allmänt vattenområde skulle föregripa bestämmandet av den rätt till fiske, som skulle tillkomma annan än strandägaren.

År 1928 tillkallades sakkunniga för ny utredning av frågan om ägogränser.[2] I det av dessa utredningsmän, de s. k. ägogränssakkunniga, den 29 juni 1929 avgivna betänkandet upptogs samma norm för begränsning av strandäganderätten som i 1921 års proposition. Regeln skulle emellertid enligt förslaget äga tillämpning även inom skären vid kusterna av Kristianstads, Malmöhus, Hallands samt Göteborgs och Bohus län. Ej heller ägogränssakkunnigas förslag ledde till lagstiftning.

Sedermera vidtog en fristående utredning om fiskerätten vid rikets havskuster. Ett betänkande i ämnet avlämnades år 1924,[3] varefter åren 1928, 1930 och 1932 vissa ändringar gjordes i fiskerättslagen. Genom dessa ändringar har strandägarens enskilda fiskerätt — under bibehållande av den grundläggande regeln i 2 § — blivit inskränkt utmed delar av rikets havskuster. Vid Skånes västra kust med undantag för Barkåkra socken, Ängelholms stad och Strövelstorps socken återstår över huvud icke någon ensamrätt till fiske för strandägare.

Den 8 oktober 1943 har chefen för jordbruksdepartementet tillkallat sakkunniga för att verkställa utredning och avge förslag till lagstiftning angående rätt till fiske m. m. Denna utredning begärdes av riksdagen i skrivelse den 22 oktober 1942 (nr 260) med anledning av en därom väckt motion. I jordbruksutskottets av riksdagen godkända utlåtande över motionen framhölls, att begreppet »inomskärs» i 2 § fiskerättslagen torde behöva förtydligas. Detsamma gällde de i denna paragraf upptagna bestämmelserna om gränsen mellan enskilt och fritt fiskevatten vid havsstränderna. Enligt direktiven för de sakkunniga, som antagit benämningen fiskerättskommittén,

---

[1] Se lagrådets yttrande, prop. s. 31 f.

[2] De sakkunniga voro byråchefen J. Hamrin och hovrättsrådet P. von Ehrenheim. Deras betänkande föreligger ej tryckt. Förslaget har i huvudsak utarbetats av byråchefen Hamrin och är åtföljt av särskilt yttrande av hovrättsrådet von Ehrenheim.

[3] SOU 1925: 19 och 20. Utredningen utfördes av kammarrådet A. W. Dufwa enligt kammarkollegiets uppdrag.

skall utredningsarbetet, i den mån så finnes lämpligt, bedrivas i samråd med beredningen.

Den nu gällande 180-metersregeln för gränsdragningen mellan enskilt och fritt fiskevatten vid öppna havet och utom skären har givit upphov till ett flertal vanskliga tolkningsfrågor och är, oavsett dessa, ofta svår att i praktiken tillämpa. I fiskerättskommitténs förslag kommer utsträckningen av det enskilda fiskevattnet att bestämmas efter regler, som äro utformade på ett helt annat sätt än den nuvarande, ehuru någon väsentlig ändring av gränsens läge i stort sett icke är åsyftad. Enligt förslaget skall i saltsjön till enskilt fiskevatten räknas allt vatten inom trehundra meter från stranden av fastland, ö eller holme av minst etthundra meters längd ävensom, på de ställen där den stranden följande kurvan för högst tre meters djup går längre ut, allt vatten inom denna djupkurva. Härjämte skall till enskilt fiskevatten hänföras allt vatten, som saknar förbindelse med öppna havet av större bredd än en kilometer, räknat från stranden av fastland, ö eller holme av minst etthundra meters längd, och som från fastlandet skiljes allenast av sådant slutet vattenområde. Till enskilt fiskevatten skall ock räknas vatten, som vid tillämpning av dessa regler kommer att helt omges av enskilt fiskevatten. De nu i fiskerättslagen förekommande uttrycken »inomskärs» och »utom skären» komma således icke att bibehållas. I den mån intrång genom de föreslagna bestämmelserna sker i strandägare nu tillkommande fiskerätt skall i viss ordning ersättning utgå.

Den i 1909 års förslag upptagna regeln om gränsen för strandägarens vattenområde vid öppna havet och utom skären torde sedermera ganska allmänt ha ansetts återge gällande rätt.[1] Gränsen betraktas såsom rörlig, d. v. s. den är underkastad förskjutning vid varaktiga förändringar av strandlinjen och vattendjupet.[2]

Strandäganderättens utsträckning i havet har praktisk betydelse även i andra hänseenden än beträffande rätt till fiske. En strandägare har rätt att jaga inom det honom tillhöriga vattenområdet. Vidare föreligger en rätt för honom att uppföra större brygga eller andra mera betydande anläggningar i vattnet. Rätt att vid stranden ha mindre brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad tillkommer däremot i princip strandägare oberoende av äganderätten till vattenområdet. I övrigt kan strandägarens dispositionsrätt innebära rätt att utnyttja vattenområdet som timmermagasin; han äger vidare taga i besittning mark, som genom landhöjning torrlägges inom området och att genom invallning själv åstadkomma en torrläggning. Härutöver har omfattningen av strandägarens vattenområde huvudsakligen betydelse i fråga om rätt till sten-, tång- och vasstäkt samt äganderätten till

---

[1] Jfr t. ex. lantmäteristyrelsens uttalanden om gällande rätt i NJA 1933 s. 490. Jfr ock ägodelningsrättens utslag i målet. — Se även dåvarande statsrådet Ekebergs yttrande i riksdagsdebatten om 1921 års prop. med förslag till lag om ägogränser, FK prot. nr 19 s. 38 ff.

[2] NJA 1933 s. 490.

skär. Beträffande sådana former av vattenområdets nyttjande som badning eller färdande med båt har man att räkna med en alle mans rätt.

Om gränsen för strandägarens ägovälde i havet icke förlägges väsentligt närmare stranden än som följer av 180-metersregeln, blir det för rätten att bygga i vatten och att göra invallning av underordnad betydelse var gränsen drages för det enskilda vattenområdet. Denna synpunkt har också giltighet beträffande rätten till sten-, tång- och vasstäkt.

Vad beträffar spörsmålet om gränsen skall vara fast eller rörlig anser beredningen, att den nu rådande uppfattningen, att gränsen skall betraktas såsom rörlig är den mest naturliga. Veterligen har tidigare icke från något håll ifrågasatts, att exempelvis strandägarna utmed Bottniska vikens kuster, där landhöjningen är betydande, skulle få sitt vattenområde förminskat allt efter som nya områden torrlades, med resultat att de till sist skulle bli alldeles utestängda från havet. Frågan har emellertid vunnit en viss aktualitet genom att kammarkollegium i vissa fall såsom särskilda fastigheter i jordeboken uppfört vattenområden, vilka icke äro underkastade enskild äganderätt. Detta förfaringssätt — om vilket får anmärkas att det senare frångåtts genom att kammarkollegium förordnat om berörda vattenområdens avförande ur jordeboken — måste ytterst grunda sig på antagandet, att en verklig fastighetsgräns finnes utanför strandlinjen och att området utanför denna gräns är en kronan tillhörig fast egendom. En sådan uppfattning torde vara för svensk rättsåskådning främmande. Den skulle ock föranleda gagnlösa tvister mellan de enskilda strandägarna och kronan. Beredningen finner därför lämpligt att den enskilda strandäganderätten i de vatten, som ej i sin helhet äro underkastade strandinnehavarnas äganderätt, får anses sträcka sig från den verkliga strandlinjen, oavsett de förskjutningar som denna må ha undergått i följd av landhöjning, invallning eller andra dylika ej tillfälliga omständigheter. Enligt beredningens förslag skall alltså gränsen mellan enskilt och allmänt vattenområde vara rörlig. Då den motsatta regeln om fast gräns i enskilt vattenområde kommit till uttryck genom särskild bestämmelse i 12 §, torde frånvaron av sådant stadgande i förevarande paragraf tillräckligt tydligt ange den sålunda intagna ståndpunkten.

Av detta ställningstagande följer, att den närmare gränsdragningen i allmänhet saknar betydelse också för rätten att taga i besittning mark, som torrlagts genom landhöjningen. Vad angår magasinering av timmer torde visserligen förekomma att jämväl vattenområde utanför 180-metersgränsen disponeras för sådant ändamål. Någon anledning att av hänsyn härtill utvidga området för strandäganderätten torde emellertid knappast föreligga. Över huvud torde det icke kunna anses påkallat att förlägga gränsen för enskilt vattenområde i annat läge än gränsen för enskilt fiskevatten. En gräns för enskilt vattenområde, som icke sammanfaller med gränsen för enskilt fiskevatten, torde i regel få så ringa aktualitet att den näppeligen komme att leva i kustbefolkningens medvetande. Beredningen anser sig därför böra förorda,

att gränsen för enskilt vattenområde skall sammanfalla med gränsen för enskilt fiskevatten i det läge, som fiskerättskommittén ämnar föreslå.

Av gränsens rörlighet följer, att dess sträckning icke kan för all framtid fastslås genom dom eller gränsbestämning. I rättspraxis har fastighets gräns mot öppna havet förklarats över huvud icke kunna bestämmas i den ordning, som avses i 7 kap. jorddelningslagen.[1]

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 14 februari 1938 om fullföljande av ägogränslagstiftningen såvitt avser ägogränser i vatten har lantmäteristyrelsen anfört, att frågan om bestämmande av fastighets gräns mot allmänt vatten kommit i ett mycket egendomligt läge genom den ståndpunkt, som sålunda intagits i rättspraxis. Enligt jorddelningslagen skulle vattenområde, som gränsade mot allmänt vatten, ingå i laga skifte och avstyckning. Denna lag anvisade emellertid icke något medel att bestämma gränsen mot det allmänna vattnet. En gränsbestämning vore — åtminstone vad anginge skifte — som regel ofrånkomlig med hänsyn till att området måste arealberäknas och i vissa fall graderas.

De regler om gränsdragning mellan enskilt och allmänt vattenområde, som upptagits i förevarande paragraf, ha karaktären av tvingande lagbud och kunna således icke med bindande verkan frångås genom enskilda dispositioner. Härav torde följa, att man ej heller genom en lantmäteriförrättning kan fastslå annan sträckning av denna gräns än som omedelbart följer av lagen. Av principen att gränsen är rörlig följer vidare att den icke rätteligen bör kunna bli föremål för gränsbestämning i vanlig ordning. Vad nu sagts motsäger visserligen icke att det vid skifte eller annan lantmäteriförrättning kan uppkomma ett behov av att fastställa gränsens läge vid själva förrättningstillfället. I den mån särskild reglering erfordras beträffande förfarandet härvid torde denna böra meddelas inom jorddelningslagstiftningen. Enligt vad beredningen inhämtat torde ett förslag till sådan reglering komma att framläggas i anslutning till fiskerättskommitténs arbete.

Den i 2 § fiskerättslagen upptagna regeln om gränsen mellan enskilt och allmänt vattenområde i saltsjön innehåller icke någon bestämmelse om det vattenstånd, som skall vara avgörande för gränsens sträckning. Däremot finnes en bestämmelse om vattenstånd i lagens 14 §, som ålägger fiskerättsägare att i älv, ström, å eller sund, där fisken har sitt drev, lämna en sjättedel av bredden i djupaste vattnet vid vanligast förekommande lågt vattenstånd fri från vissa fiskeredskap. I rättspraxis har detta vattenstånd ansetts böra tagas till utgångspunkt även vid gränsdragningen mellan enskilt och allmänt fiskevatten i saltsjön.[2]

Även 1909 års förslag saknade ett uttryckligt stadgande om det vattenstånd, från vilket man hade att utgå vid bestämmandet av strandägares vat-

---

[1] NJA 1933 s. 490.
[2] NJA 1937 s. 193.

tenområde i havet. Någon föreskrift härom inflöt ej heller i 1921 års proposition eller i ägogränssakkunnigas förslag.

Frågan om vilket vattenstånd som borde tagas till utgångspunkt vid gränsdragning i vatten uppmärksammades emellertid av ägogränssakkunniga. På de sakkunnigas begäran avgav statens meteorologisk-hydrografiska anstalt den 29 januari 1929 ett utlåtande i ämnet. Enligt detta utlåtande borde det normala medelvattenståndet vara avgörande för gränsens sträckning i vatten vid rikets kuster. I de sakkunnigas betänkande anfördes i enlighet härmed, att övervägande skäl talade för att detta vattenstånd toges till utgångspunkt vid bestämmande av enskilt vattenområde i havet. Emellertid finge man räkna med att förhållandena i det särskilda fallet kunde vara av säregen natur, som påkallade avvikelser från en sådan regel. Försiktigheten syntes därför bjuda att icke i lagen införa någon bestämmelse i ämnet utan överlämna frågans lösning åt praxis.

Redan med tanke på nödvändigheten att erhålla en fast utgångspunkt vid avgörandet av tvister om sträckningen av gräns i vattnet är det enligt beredningens mening önskligt att i lag bestämmes det vattenstånd, vartill hänsyn skall tagas vid bedömande av vad som är att anse som enskilt eller allmänt vatten. Av särskild vikt är också, att enhetliga bestämmelser följas vid kartläggning för jorddelningsändamål. Det sätt, varpå skiftes- och andra lantmäterikartor upptaga gränserna i vatten kan för framtiden bli av avgörande betydelse ej blott i uppkommande gränstvister utan jämväl i andra rättsfrågor.

I fråga om det vattenstånd, som bör vara bestämmande för omfattningen av enskilt vattenområde i havet, må till en början anmärkas att det i 14 § fiskerättslagen använda uttrycket »vanligast förekommande lågt vattenstånd» icke har någon inom hydrologien vedertagen innebörd. Inom denna vetenskap talar man dels om medelvattenstånd dels om lågvattenstånd. Medelvattenståndet under ett år utgör medeltalet av samtliga dag för dag under året observerade vattenstånd, medan lågvattenståndet är årets lägsta vattenstånd. Med normalt medelvattenstånd avses genomsnittet av medelvattenstånden under ett så stort antal år som möjligt, och normalt lågvattenstånd utgör medeltalet av lågvattenstånden likaledes under största möjliga antal år.[1] Det normala lågvattenståndet förekommer ej varje år utan uppnås eller understiges ungefär vart annat år. »Vanligast förekommande lågt vattenstånd» måste alltså vara högre än normalt lågvattenstånd men lägre än normalt medelvattenstånd. På vilken punkt däremellan det ligger kan emellertid vara föremål för delade meningar.

I sitt ovannämnda utlåtande anförde statens meteorologisk-hydrografiska anstalt bland annat följande. Lågvattenståndet vid kusten vore i huvudsak förorsakat av vinddrivning och samtidiga ändringar av barometerståndet, och detsamma vore därför av synnerligen tillfällig och lokal natur och kunde vara betydligt olika vid närbelägna platser, beroende på olikheter i

[1] Vid bestämmandet av normalt medelvattenstånd och normalt lågvattenstånd sker en korrigering av de erhållna värdena med hänsyn till landhöjningen.

grund- och vindförhållanden. Höjdskillnaden mellan normalt medelvattenstånd och normalt lågvattenstånd vid mareografstationerna varierade mellan i runda tal 0,4 meter och 1,0 meter. En på uppmätningar grundad bestämning av det normala lågvattenståndet för konstaterande av gränsens läge syntes med hänsyn till därmed förenade kostnader och tidsutdräkt knappast kunna komma i fråga. Ej heller torde det vara möjligt att för större sträckor av kusten fastställa genomsnittliga lågvattenstånd utan att avvikelserna på flera punkter bleve rätt betydande. Anstalten ansåge därför, att det normala medelvattenståndet, som för varje punkt kunde utan nämnvärd svårighet och tidsutdräkt med tillfredsställande noggrannhet fastställas, vore den lämpligaste utgångspunkten för bestämmandet av gräns i vatten vid rikets kuster. Medelvattenytan bestämdes lättast med ledning av observationerna vid mareografstationerna på så sätt, att vattenståndet under några lugna dagar i följd observerades några gånger om dagen på en tillfälligt uppsatt skala eller med utgående från någon fast punkt; observationerna jämfördes med de samtidiga vattenstånden vid de närmast liggande mareografstationerna, beträffande vilka vattenstånds höjdläge i förhållande till medelvattenståndet vid samma eller viss bestämd annan tidpunkt uppgifter kunde erhållas från anstalten. Därigenom erhölles höjdläget i förhållande till medelvattenståndet av skalans nollpunkt och av de fixpunkter i förhållande till vilka denna avvägts, respektive höjdläget av den fixpunkt från vilken observationerna skett, och med utgående från dessa kunde sedan höjdläget av medelvattenståndet vid förrättningsplatsen när som helst erhållas.

På beredningens begäran har Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut — såsom anstalten numera benämnes — den 6 mars 1947 ånyo yttrat sig i frågan. Härvid har institutet förklarat sig icke ha något att invända mot att normalt medelvattenstånd skall vara avgörande för gränsens sträckning.

De skäl, som av meteorologisk-hydrografiska anstalten anförts för att man i fråga om rikets kuster bör utgå från normalt medelvattenstånd, synas övertygande. För denna ståndpunkt kan även åberopas, att sjökorten numera återge förhållandena vid normalt medelvattenstånd och att det — särskilt med hänsyn till den betydelse som enligt beredningens förslag tillkommer strandlinjen och den stranden följande djupkurvan av 3 meter — är önskvärt att den ifrågavarande gränsdragningen bygger på samma vattenstånd som sjökorten. Till samma resultat har fiskerättskommittén kommit beträffande avgränsningen av enskilt fiskevatten i saltsjön.

I förevarande paragraf har följaktligen upptagits en föreskrift, att vid tillämpning av vad där stadgats vattendjup och strandlinjer skola bestämmas efter förhållandena vid normalt medelvattenstånd.

4 §.

Gränsdragning mellan enskilt och allmänt vattenområde är av betydelse icke blott beträffande havet utan även i fråga om vissa insjöar.

Enligt lagen om rätt till fiske har strandägaren vid öppna havet i princip fiskerätt inom en zon sträckande sig 180 meter från en linje, dragen genom de punkter där stadigt djup av två meter vidtager. Angående denna regels uppkomst och räckvidd hänvisas till vad förut anförts. Vad beträffar insjöar finnes visserligen icke något motsvarande uttryckligt stadgande vare sig för strandägares vattenområde över huvud eller för hans fiskevatten. Lagen om rätt till fiske utgår emellertid från att i vissa sjöar ett vattenområde kan ligga utom de enskilda byarnas ägovälden. I 6 § stadgas nämligen, att i de delar av större insjöar, till vilka strandäganderätten icke sträcker sig och där ej heller eljest enskilt fiske är kronan förbehållet eller annan tillhörigt, om fisket skall gälla vad i 1 § sägs om fiske i öppna havet. Hänvisningen innebär, att i sådant vatten fiske i allmänhet må bedrivas av varje svensk medborgare. Det lämnas dock öppet i vilka större sjöar allmänt vattenområde finnes och var gränsen för detta går.

Under förarbetena till 12 kap. 4 § jordabalken i 1734 års lag hade ifrågasatts en regel om allmänningsfiske i sjöar. I 1695 års förslag till jordabalk föreskrevs sålunda: »Ligger by vid sjöända, då äger han så mycket i sjö, som hans bolstad och rågång å bägge sidor medgiver allt intill dess djupaste vattnet vidtager; det äger för alla dem som kring sjön bo allmänningsfiske vara.» På grund av erinringar i remissyttranden ändrades i 1697 års förslag till jordabalk regeln därhän, att den angavs gälla endast för by som låge »vid ändan eller på sidan vid stora sjöar». Sedermera utgick emellertid hela stadgandet om allmänningsfiske, »emedan sådant kan förorsaka många tvister, och kommer det intet alltid an på djupaste vattnet, utan är bäst att gammal vana och andra goda skäl vid sådana tillfällen gälla».[1] Även under förarbetena till 1766 års fiskeristadga var frågan om allmänningsfiske i stora sjöar på tal.[2] Någon bestämmelse därom inflöt dock icke i denna stadga. Däremot upptogs i 1852 års fiskeristadga en regel, som nära överensstämde med 6 § i nu gällande lag om rätt till fiske.

I motiven till 1909 års förslag meddelades, att man genom inhämtande av upplysningar från skilda delar av landet sökt vinna närmare kännedom om rådande rättsuppfattning i hithörande stycken, därvid uppmärksamheten i främsta rummet varit fästad på fisket. Av de inkomna yttrandena framginge, att i de öppna delarna av Vänern, Vättern och Storsjön i Jämtland envar ansåges äga rätt till fiske på längre avstånd från stränderna, medan däremot beträffande Mälaren och Hjälmaren enahanda rätt ansåges förefinnas allenast beträffande vissa av de öppna delarna av dessa två sjöar. I fråga om övriga större insjöar gåve de inkomna svaren icke tillräckligt stöd för antagande av en dylik inskränkning i strandäganderätten.[3]

Enligt 6 § i 1909 års förslag skulle det i förslaget upptagna stadgandet om utsträckningen av strandägares område vid öppna havsstranden gälla även

---

[1] Sjögren, Förarbetena till Sveriges rikes lag, III s. 230.
[2] SOU 1937: 10 s. 24 f.
[3] III s. 140 f.

beträffande de öppna delarna av Vänern, Vättern, Mälaren, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland, dock att, där dittills strandägare varit rådande över större del av sjön, han skulle därvid bibehållas. Strandägarens enskilda vattenområde skulle alltså, när ej annat visades, omfatta allt vatten som funnes till och med 180 meter från det ställe invid stranden, där stadigt djup av två meter vidtoge. Vidare föreslogs, att yttergränsen för det strandägarna tillkommande området i dessa sjöar skulle bestämmas genom särskilda förrättningar. Förslaget innebar, att en bestämd regel till ledning för dessa förrättningar uppställdes endast såtillvida som det strandägaren tillkommande vattenområdet i intet fall kunde inskränkas mera än till det område, som tillkomme strandägare vid öppna havet. Beträffande andra större sjöar föreslogs icke någon inskränkning i strandäganderättens utsträckning.

Samma ståndpunkt intogs i 1921 års proposition och i ägogränssakkunnigas förslag.

Frågan om fiskerätten i de stora sjöarna blev sedermera föremål för en omfattande undersökning av de s. k. insjöfiskesakkunniga, vilka i sitt år 1937 avgivna betänkande framlade ett förslag till lag om rätt till fiske i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland.[1] I fråga om Mälaren kommo de sakkunniga till den slutsatsen, att sjön i dess helhet kunde betraktas såsom enskilt fiskevatten, och till stöd härför åberopades vad som blivit upplyst om lantmäteriförhållandena och fiskepraxis samt om strandägarnas och yrkesfiskarnas önskemål. En utredning av lantmäteriförhållandena hade klarlagt, att Mälarens vatten intagits i lantmäteriförrättningar i så stor omfattning att inrättande av frivatten skulle betyda en väsentlig rubbning av vad i detta hänseende bestämts.[2] I yttrande över förslaget har lantmäteristyrelsen förklarat sig anse detta vara i sak riktigt.

Beträffande Vänern och Hjälmaren skulle enligt de sakkunnigas förslag gränsen för enskilt fiskevatten upptagas på kartbilagor till lagen. På dessa kartor hade gränsen dragits på grundval av 180-metersregeln, dock med undantag för vissa vikar, sund och skärgårdar, vilka till följd av sedvanerättsliga förhållanden ansågos böra falla helt under enskild fiskerätt. I Vättern skulle 180-metersregeln gälla direkt; från det fria fisket undantogos dock Motalaviken innanför en viss linje och skärgården utanför Askersund. Gränsen för enskilt fiskevatten i Storsjön skulle, sedan de stora vikarna innanför vissa gränslinjer avskurits såsom enskilda, löpa 200 meter från stranden. Enligt motiven skulle detta avstånd i betraktande av djupförhållandena vid Storsjöns stränder ungefärligen motsvara det avstånd, som erhölles med tillämpning av 180-metersregeln. Av praktiska skäl hade det funnits lämpligt att ange avståndet på detta sätt.[3] De sakkunniga gåvo emellertid åt 180-metersregeln i skilda hänseenden en snäv tolkning, vars riktighet blivit starkt

---

[1] SOU 1937: 10 och 11. Utredningsmän voro hovrättsrådet S. Lindby och fiskeriintendenten M. F. T. Freidenfelt.

[2] SOU 1937: 10 s. 378.

[3] SOU 1937: 10 s. 84 f. och 473.

ifrågasatt.[1] Förslaget blev ej genomfört. Man fann det vanskligt att lösa fiskerättsfrågan utan samband med lagstiftning om strandäganderätten vid de stora sjöarna.

På fiskerättskommittén ankommer även att behandla frågan om fiskerätten i de stora sjöarna. Enligt vad beredningen inhämtat har kommittén funnit sig kunna förorda samma allmänna regel för omfattningen av enskilt fiskevatten i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland som för omfattningen av enskilt fiskevatten i saltsjön. Från denna grundläggande regel, vars tillämpning i allmänhet torde leda till ungefärligen samma resultat som 180-metersregeln, lärer kommittén komma att föreslå undantag för vissa områden. Övriga sjöar skola enligt förslaget i sin helhet utgöra enskilt fiskevatten.

Angående utsträckningen av enskilt vattenområde i de stora sjöarna har såsom förut framhållits ingen bestämd regel givits i lag. Ej heller synes den i saltsjön tillämpade »landgrundsregeln» i allmänhet ha åberopats såsom gällande i sjöarna. I anslutning till 1909 års förslag torde under de senare decennierna den uppfattningen blivit alltmer vanlig att enskilt vattenområde sträcker sig 180 meter från det ställe där stadigt djup av två meter vidtager, såframt ej särskilda grunder för annan utsträckning av området kunna åberopas. Detta lärer sålunda gälla i fråga om Vänern, Vättern och delar av Hjälmaren. I Mälaren torde däremot allt vatten vara att betrakta såsom enskilt, och i Storsjön i Jämtland synes 180-metersregeln knappast ha vunnit beaktande.[2]

Även i fråga om de stora sjöarna torde vara lämpligt att bestämma strandäganderättens utsträckning i anslutning till fiskerättskommitténs förslag om fastställande av fiskerättszonen. Något hinder föreligger väl icke att begränsa enskilt vattenområde snävare än enskilt fiskevatten. Den praktiska betydelsen härav skulle emellertid ofta bli så ringa, att en enhetlig reglering framstår såsom den mest naturliga. I beredningens förslag har därför omfattningen av enskilt vattenområde i Vänern, Vättern, Hjälmaren och Storsjön i Jämtland angivits i överensstämmelse med vad fiskerättskommittén ämnar föreslå i fråga om fiskerättszonen i dessa sjöar. Dock har beredningen icke ansett erforderligt att följa kommittén även beträffande de speciella undantagsbestämmelser, som kommittén kan väntas föreslå för vissa områden. I övriga sjöar skall allt vatten betraktas såsom enskilt.

Beträffande det vattenstånd, som bör vara avgörande för gränsens läge, upptogs icke någon bestämmelse i 1909 års förslag eller i 1921 års propo-

---

[1] SOU 1937: 10 s. 68 ff.; Hessle, Den enskilda strandäganderättens begränsning vid kusten och Dahr, Den enskilda strandäganderättens begränsning i de stora sjöarna (tryckta i Lantbruksveckan 1944).

[2] Jfr uppgifter i SOU 1937: 10 s. 53 ff.

sition. I sitt till ägogränssakkunniga avgivna utlåtande anförde statens meteorologisk-hydrografiska anstalt, att det normala medelvattenståndet lämpligen kunde läggas till grund för bestämmandet av gränsens sträckning. Av de sakkunniga uttalades emellertid olika meningar i frågan. Byråchefen Hamrin anslöt sig sålunda till anstaltens uppfattning men ansåg icke tillrådligt att upptaga något uttryckligt stadgande i ämnet. Hovrättsrådet von Ehrenheim ifrågasatte, huruvida det icke vore lämpligare att välja det normala isfria lågvattenståndet till utgångspunkt, enär detta vattenstånd läte sig lättare bestämmas.

I insjöfiskesakkunnigas förslag reglerades frågan om vilket vattenstånd som skulle vara bestämmande för gränsen mellan enskilt och fritt fiskevatten i de stora sjöarna. De sakkunniga framlade icke någon enhetlig lösning av denna fråga. I motiven anfördes bland annat följande. För Vänern och Hjälmaren hade det för de sakkunniga — med hänsyn till den föreslagna formen för frivattensgränsens bestämmande i dessa sjöar, nämligen gränsens inläggande på karta — varit praktiskt nödvändigt att såsom utgångspunkt taga de vattenstånd, från vilka man utgått vid upprättandet av sjökorten. För de två andra frivattenssjöarna, Vättern och Storsjön, hade icke med hänsyn till de sakkunnigas förslag i övrigt förelegat samma nödvändighet att anknyta till det officiella kartmaterialet, för Vättern sjökortet och för Storsjön de av generalstaben utgivna topografiska kartorna; det hade emellertid synts vara praktiskt fördelaktigt att göra detta. Med den antagna utgångspunkten hade de sakkunniga för Vänern och Vättern kommit fram till lågvattenssiffror samt för Hjälmaren och Storsjön räknat med medelvattenssiffror.[1]

I remissyttranden över insjöfiskesakkunnigas förslag ifrågasattes, huruvida icke frivattensgränsen i de nämnda sjöarna — liksom i saltsjön — borde göras rörlig, så att gränsens läge påverkades av förändringar i de topografiska förhållandena.

Fiskerättskommittén har funnit, att gränsen mellan enskilt och fritt fiskevatten bör jämkas vid varaktiga förändringar i vattenståndet. Från kommitténs sida har framhållits såsom angeläget, att gränsen skall kunna vid varje tidpunkt lätt bestämmas och att strandägaren även vid minskande vattenstånd erhåller en tillräckligt bred strandvattenszon.

Även enligt beredningens mening bör gränsen för enskilt vattenområde i de nämnda fyra sjöarna, liksom motsvarande gräns i havet, vara rörlig. Gränsens läge skall alltså påverkas av en fortgående förändring av strandlinjen och vattendjupet. I fråga om dessa sjöar torde väl landhöjningen sakna praktisk betydelse, men strandlinjen och vattendjupet kunna på sina håll röna inverkan exempelvis av uppgrundning och uppslamning. Även sådana förändringar, som åstadkommits på konstlad väg, böra av praktiska skäl kunna påverka gränsens sträckning. Om vattenståndet varaktigt för-

[1] SOU 1937: 10 s. 74.

ändrats, t. ex. genom en sjöreglering, bör gränsen sålunda förskjutas och icke bibehållas i sitt läge före regleringen.

Den utredning, som verkställts inom fiskerättskommittén, har givit vid handen att man i fråga om de stora sjöarna icke lämpligen kan för bestämmande av gränsens läge godtaga en så enkel lösning som att endast hänvisa till det normala medelvattenståndet. Från kommitténs sida har anförts, att redan de naturliga säsongvariationerna vore betydliga. Därtill komme, att dessa sjöar varit föremål för reglering. För allmänheten skulle det följaktligen ställa sig vanskligt att säkert bedöma vilket vattenstånd som borde anses som medelvattenstånd. Ej heller syntes det lämpligt att utgå från vattenståndsförhållandena under isfri tid. I de nämnda sjöarna vore fisket under is ofta av väl så stor betydelse som fisket å öppet vatten, och under avsevärd del av året kunde tvekan råda, huruvida de vore att anse såsom isfria eller ej.

Mest ändamålsenligt torde därför vara att beträffande envar av dessa sjöar hänföra det för gränsens sträckning normerande vattenståndet till ett fast jämförelseplan vid sjön. Härvid ha beredningen och fiskerättskommittén ansett det av praktiska skäl påkallat att, i den mån sjökort finnas, anknyta till de vattenstånd som ligga till grund för dessa. Sjökort äro upprättade för Vänern, Vättern och Hjälmaren. I anslutning till dessa sjökort blir gränsen mot allmänt vatten att bestämma 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 och i Hjälmaren av 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen. Dessa vattenstånd motsvara för Hjälmaren ungefär medelvattenståndet samt för Vänern och Vättern ett vattenstånd några tiotal centimeter därunder. I fråga om Storsjön saknas sjökort. Gränsen torde i denna sjö lämpligen böra bestämmas med hänsyn till det vattenstånd, som efter sjöns nyligen genomförda reglering kan anses motsvara medelvattenståndet. Detta beräknas komma att ligga vid en höjd av 292,45 meter över nollplanet i det för sjöns reglering använda höjdsystemet. Mot valet av dessa vattenstånd har Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut ej haft något att erinra i sitt till beredningen avgivna yttrande.

Därest vattenstånden i de stora sjöarna framdeles skulle komma att väsentligt ändras till följd av sjöregleringar, bör enligt det tidigare anförda gränsen jämkas med hänsyn till de nya vattenstånden. En ändring bör alltså i sådan händelse vidtagas i bestämmelserna om vattenstånd i förevarande paragraf, liksom i motsvarande stadganden i en ny fiskelag.

5 §.

I förevarande paragraf har upptagits den regel, som 12 kap. 3 § jordabalken i 1734 års lag innehåller angående rätta sträckningen av en icke fastställd rågång. I fråga om sådan rågång gälla de rå och rör eller andra mär-

ken, som av ålder ansetts utvisa gränsen. Med sin nuvarande avfattning hänför sig regeln till det fall, att rå och rör icke »med dom gillade äro». Den saknar emellertid tillämpning icke blott då rågångens sträckning fastställts genom dom; sträckningen kan även annorledes vara på ett bindande sätt avgjord. I nära överensstämmelse med motsvarande stadgande i 2 kap. 3 § i 1909 års förslag avser förevarande paragraf rågång, vars sträckning icke blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd och ej heller godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats. För den närmare innebörden härav redogöres i motiven till 6 §, som behandlar sålunda bestämda eller godtagna gränser.

Enligt 2 kap. 3 § i 1909 års förslag förutsattes för regelns tillämpning att tvist uppstått om gränsen. Detta sammanhängde med att enligt skiftesstadgorna rågång kunde bestämmas endast genom förening eller genom dom efter tvist. Då rågrannarna träffade förening, torde de ha ägt oinskränkt dispositionsrätt över en icke lagligen bestämd rågång, och regeln kunde därför gälla blott i fall av tvist. Efter jorddelningslagens tillkomst är förhållandet annorlunda. Om tvist ej yppas men förening är utesluten, t. ex. därför att sakägare är frånvarande, ha förrättningsmännen att pröva rågångens rätta sträckning och ge beslut härom. Detta beslut bör grundas på den ifrågavarande regeln. I fråga om förening är regeln behövlig för bedömande, huruvida rågrannarna överskridit sin dispositionsrätt, där sådan föreligger. Att gränsen är föremål för tvist skall följaktligen icke uppställas såsom villkor för regelns användning.

Den här upptagna normen för bestämmande av gränsens sträckning skall gälla även i andra fall, då en fastighetsgräns tillkommit så långt tillbaka i tiden att närmare kännedom saknas rörande omständigheterna därvid. Den skall följaktligen kunna tillämpas 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. För sträckningen av en sådan gräns har registrets innehåll icke ansetts avgörande. Gränsens sträckning skall, såvida den icke blivit avgjord genom dom eller i annan ordning, bedömas med ledning av sådana märken som av ålder ansetts utvisa gränsen. Är det känt att fastigheten bildats genom överlåtelse, skola reglerna i 7 § komma till användning.

Den genom 12 kap. 3 § jordabalken i 1734 års lag införda regeln för bestämmande av en icke fastställd rågång står i motsättning till ett äldre, vid lagens tillkomst relativt nyligen passerat rättstillstånd, under vilket en rågång kunde förskjutas genom urminnes hävd. Regeln medför väl icke något hinder för ett byalag att åberopa urminnes hävd till ett område utanför byns rå och rör, men den innebär att detta område icke därigenom kommer att avskiljas från det angränsande skifteslaget. Rågången förblir alltså orubbad i det läge, som den dittills haft.[1]

[1] Se Almquist, Det processuella förfarandet vid ägotvist (1923) s. 225 f.

Om ägaren av en fastighet invid rågång visar urminnes hävd till ett område på andra sidan rågången, anses detta område höra till fastigheten. Det är alltså möjligt att ändra fastighetens omfattning genom bevisning om urminnes hävd. En rågång, som på detta sätt kommer att ligga inom en fastighet, upphör emellertid icke därmed att vara skifteslagsgräns.

I beredningens förslag kommer det nuvarande institutet urminnes hävd icke att upptagas. Emellertid ämnar beredningen föreslå att med den nya jordabalken införlivas ett slags motsvarighet härtill. Femtio års ostörd och oklandrad besittning skall kunna grundlägga äganderättsförvärv genom hävd. Sådan hävd skall kunna åberopas även i strid med rå och rör och andra legala gränser. Det torde icke vara påkallat att i förevarande kapitel intaga någon erinran om den inverkan, som hävden sålunda kan få på omfattningen av en fastighet.

6 §.

Denna paragraf behandlar varje slag av gräns, vars sträckning kan anses vara behörigen bestämd.

Till gränser, som blivit på ett bindande sätt bestämda, äro naturligtvis i första rummet att hänföra sådana som varit föremål för fastställelse. Detta är fallet med gräns, vars sträckning avgjorts genom dom av domstol eller synerätt. 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). Hit är vidare att räkna gräns, för vilken sträckningen avgjorts genom fastställd gränsbestämning enligt jorddelningslagen. Härtill kommer varje gräns, som tillskapats vid fastställda förrättningar för skifte, avvittring, ägostyckning, avstyckning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut.

Även eljest kan en gräns vara lagligen bestämd. Detta är händelsen, då gränsens sträckning avgjorts genom förening enligt 46 § i 1866 års skiftesstadga eller 5 kap. 2 § i 1827 års skiftesstadga, likaså då sträckningen bestämts genom lagakraftvunnen utstakning enligt 47 § i 1866 års stadga eller motsvarande lagrum i 1827 års stadga. Lagligen bestämd är vidare en gräns, som tillskapats genom utlåtande vid förrättning enligt 2 kap. lagen om fastighetsbildning i stad eller vars rätta sträckning avgjorts i denna ordning. En gräns är ock behörigen bestämd, då den tillkommit genom lantmäteriförrättning som ej blivit fastställd men ändock är lagligen gällande. Det rör sig i sådant fall huvudsakligen om gräns, som tillkommit vid lagakraftvunnet men icke fastställt storskifte eller enskifte eller vid klyvning enligt 94 § första stycket andra och tredje punkterna i 1886 års skiftesstadga eller motsvarande äldre lag.

I vissa här anmärkta fall är fråga om en nytillkommen gräns, i andra om en förut befintlig gräns, vars rätta sträckning blivit bestämd. Förevarande paragraf bygger på den förutsättningen att gränsens sträckning alltid skall avgöras med ledning av den dom eller förrättning, varigenom gränsen tillkom-

mit eller senast bestämts. Detta gäller, även om gränsen bestämts annorlunda än rätteligen bort ske.

Med att en gräns är lagligen bestämd likställer beredningen att den godtagits vid skifte, vartill rågrannarna behörigen kallats. Så skedde även i 1909 års förslag. Där stadgades i 2 § att om vid skifte, vartill rågrannarna blivit behörigen kallade, rågången funnits riktigt utmärkt å marken, det skulle vara så gillt som hade förening träffats om rågången. I motiven till detta stadgande anfördes bland annat. Skiftesförfattningarna hade icke åt skiftets fastställande i och för sig velat tillägga den betydelsen, att därigenom den sträckning av rågången, som lagts till grund för bestämmande av skifteslagets område, finge anses fastställd, så att rågrannarna icke sedermera skulle kunna framställa anspråk på mark, som med orätt indragits i skiftet. En dylik verkan av skiftets fastställande inträdde vid storskifte endast i det fall, att rågången därvid »funnits behörigen bestämd». För detta fordrades till en början, att rågrannarna genom behörigen ågången kallelse fått tillfälle att yttra sig; eljest kunde skiftets fastställande icke ha bindande verkan mot dem i fråga om gränsens sträckning. Enahanda måste förhållandet bli, om kallelse väl skett men rågångsfrågan icke, på sätt skiftesförfattningarna förutsatte, behandlats vid förrättning ute på marken. Men hade vid sammanträde, vartill kallelse behörigen ågått, förrättningsmannen utstakat rågången, sådan den å marken löpte fram från rå till rå eller över andra märken, utan att då eller sedermera under skiftets gång någon anmärkning framställts mot rågången, syntes all talan om rågången med rätta vara avskuren för rågrannarna. Det vore meningslöst att föreskriva rågrannarnas hörande, om icke därmed kunde uppnås, att rågången bleve bindande för dem, sedan den förrättning, som föranlett utstakningen, vunnit sin behöriga avslutning.[1]

Vidare uttalades i de nämnda motiven, att detsamma borde gälla beträffande enskifte och laga skifte. En bestämmelse, svarande mot stadgandet i 2 § av 1909 års förslag, upptogs såväl i 1921 års proposition som i ägogränssakkunnigas förslag. I stadgandet hade endast vidtagits vissa redaktionella ändringar; rågången skulle enligt den jämkade lydelsen anses som fastställd.

Att en rågång skall gälla såsom behörigen bestämd vid skifte, då den efter kallelse å rågrannarna funnits riktigt utmärkt på marken, synes ej ha antagits i rättspraxis före tillkomsten av 1909 års förslag. I vad mån en sådan regel är förenlig med skiftesförfattningarnas bestämmelser är också tvivelaktigt. Då beredningen likväl godtager regeln beror detta på att den numera börjat tränga igenom i rättspraxis och att den tillgodoser samma syfte som 1932 års lagstiftning om ägogränser, nämligen att förhållandena på marken skola ha vitsord framför andra data rörande en gräns.

Resultatet av ett skifte skall framgå av kartan, handlingarna och de på marken utsatta gränsmärkena. Detsamma gäller beträffande övriga lantmäteriförrättningar och i fråga om förrättningar enligt lagen om fastig-

[1] III s. 122 f.

hetsbildning i stad. En dom rörande rätta sträckningen av en gräns hänför sig vanligen till en förrättning. Det förekommer också omvänt, att domen följes av förrättning för kartläggning och gränsens utmärkande i enlighet med däri lämnade föreskrifter.

Emellertid har beträffande äldre förrättningar erfarenheten visat, att den på marken utmärkta gränslinjen ofta avviker från gränsens sträckning enligt karta och handlingar. Detta sammanhänger främst med de ofullkomliga mätnings- och kartläggningsmetoder, som använts i äldre tid. Särskilt vanliga äro dylika avvikelser i fråga om ägogränser i skogsmark.

Då det gällt att reglera frågan om gränsens rätta sträckning vid skiljaktighet mellan kartan med tillhörande handlingar och marken, har uppmärksamheten framför allt varit fäst vid fastighetsbildande förrättningar på landet. I överensstämmelse med den ståndpunkt, som intogs i rättspraxis, stadgades i 9 § av 1909 års förslag att, där by undergått skifte, kartan med därtill hörande handlingar skulle lända till efterrättelse beträffande gränsen mellan de särskilda ägolotterna. I motiven till detta stadgande framhölls att — medan gränsskillnaden mellan byar ginge fram mellan vissa kända punkter på marken, till vilka domar och föreningar samt vid skiften upprättade kartor hänförde sig — förhållandet ställde sig annorlunda med avseende å de gränser mellan skifteslotter, som uppkomme vid skifteslagets delning. De särskilda lotternas områden utmärktes på kartan, innan de utlades på marken. Kartan vore således det primära, så att den ägde vitsord mot de på marken utstakade gränslinjerna. I och med skiftets fastställande bleve också skifteslinjerna fastställda, sådana dessa linjer tänktes dragna i enlighet med vad skifteshandlingarna och däri gjorda beräkningar utvisade. Kartan ensam vore i sådant avseende icke avgörande, då vid linjernas uppdragande på denna felaktigheter kunde förelöpa. Det vore till skifteskartan med därtill hörande handlingar man hade att gå för att finna normen för skifteslinjernas rätta sträckning.[1]

Enligt 11 § i 1909 års förslag skulle samma grundsats tillämpas beträffande hemmansklyvning och ägostyckning. De nämnda bestämmelserna upptogos i 1921 års proposition med den jämkningen, att grundsatsen skulle gälla i fråga om skifte och annan laga jorddelningsförrättning. Vid förslagets granskning i lagrådet hade en ledamot erinrat om den skillnad, som förefunnes mellan hemmansklyvning och ägostyckning i fråga om gränsens utstakning. Medan vid hemmansklyvning liksom vid laga skifte delningen på karta och i handlingarna vore det primära och utstakningen på marken mera hade karaktären av en verkställighetsåtgärd, vore vid ägostyckning uppdelningen på marken det primära och avfattningen på kartan och i beskrivningen endast en uppteckning för bättre hågkomsts skull av huru delningen ägt rum.[2] I propositionen anfördes med anledning härav, att enligt den föreslagna regeln ägostyckningskartan med tillhörande handlingar skulle

---

[1] III s. 145.
[2] Prop. 70/1921 s. 48 f. (JustR von Seth). Jfr NJA 1915 s. 32. Se även III s. 160.

utgöra norm vid bestämmande av en vid ägostyckningen tillkommen gräns. Till förrättningshandlingarna borde, där ägostyckning ägt rum jämlikt 3 § i 1896 års lag om hemmansklyvning m. m., jämväl styckningsavtalet hänföras. Förutsättning för att karta och handlingar skulle utgöra norm vid en gränsbestämning finge anses vara att skiljaktighet ej förelåge dem emellan. Vore detta fallet — såsom då ägostyckningskartan visade avvikelser från gränsbeskrivningen i styckningsavtalet — borde den ifrågavarande regeln ej äga tillämpning. Den jämkade avfattningen sammanhängde med att enligt det samtidigt föreliggande förslaget till lag om delning av jord å landet instituten hemmansklyvning och ägostyckning skulle försvinna: laga skifte skulle omfatta även hemmansklyvning, och ägostyckning skulle ersättas av avstyckning. Det ansågs ock lämpligt att regeln erhöll en mera generell avfattning.[1] Även ägogränssakkunnigas förslag upptog de nämnda stadgandena, varvid i stället för orden laga jorddelningsförrättning valts uttryckssättet laga lantmäteri- eller mätningsförrättning, som innebär delning av jord.

Sedan dessa förslag framlagts har emellertid frågan kommit i ett helt nytt läge genom 1932 års lagstiftning om ägogränser. Under förarbetena till nämnda lagstiftning framhölls, att de skiljaktigheter, som i fråga om de genom äldre förrättningar tillkomna sekundära gränserna förelåge mellan dessas angivande på kartan och sträckningen på marken, uppenbarligen i allmänhet undgått vederbörande skiftesdelägares uppmärksamhet. För dem hade de på marken utlagda gränserna framstått såsom avgörande för varje delägares ägoområde, och efter hand som gränserna å ömse sidor iakttagits under en lång följd av år hade de för den allmänna uppfattningen alltmer kommit att te sig såsom orubbliga. Under denna förutsättning torde ock fastigheterna gång efter annan ha bytt ägare. Den bristande överensstämmelsen mellan kartan och marken hade i allmänhet kommit i dagen vid sekundära delningsförrättningar. Med rådande stränga krav på mätningsteknisk noggrannhet hade i fråga om äldre förrättningar skiljaktigheterna mellan karta och mark blivit alltmera framträdande och i talrika fall lett till de på marken utlagda gränsernas förflyttning. Ej sällan hade betydande förluster uppkommit för jordägare, då dessa genom skifteslinjes förflyttning nödgats avstå mark, som av dem i god tro innehafts och brukats. Det framhölls vidare, att rättande av alla de mer eller mindre felaktigt utmärkta gränserna på marken till överensstämmelse med kartan ofta skulle medföra arbete och kostnad, vilka ej stode i rimligt förhållande till värdet av de områden på marken som den nya gränsdragningen komme att överföra från den ena fastigheten till den andra.[2]

I lagen den 17 juni 1932 med särskilda bestämmelser om äldre ägogränser upptogos stadganden om gränser tillkomna vid lantmäteriförrättning, som fastställts eller eljest blivit lagligen gällande före lagens ikraftträdande

---

[1] Prop. s. 61.
[2] Prop. 4/1932 s. 28 f. och 76.

den 1 januari 1933. Därest tvist om rätta sträckningen av sådan gräns ej yppats inom tio år efter lagens ikraftträdande, skall den sträckning, som i laga ordning blivit utmärkt på marken, anses såsom den rätta, ändå att den ej överensstämmer med förrättningskartan och därtill hörande handlingar. Efter utgången av denna preklusionstid äger alltså den på marken utmärkta sträckningen vitsord, ehuru gränsen primärt utlagts på karta eller beskrivits i ett till grund för förrättningen liggande avtal.

Samtidigt erhöll 21 kap. 47 § jorddelningslagen ändrad lydelse. Om det, sedan jorddelningsförrättning blivit fastställd genom laga kraft ägande beslut, utrönts att vid förrättningen förelupit fel i utmärkande på marken av ägogräns, som tillkommit vid förrättningen, skall enligt detta lagrum rättelse sökas inom ett år från det kartan utlämnats till vederbörande sakägare. Av denna bestämmelse anses följa att, där klagorätten ej begagnats, den på marken utlagda gränsen gäller mot karta och handlingar.

Den genom 1932 års lagstiftning införda grundsatsen om vitsord åt gränsens sträckning på marken omfattar alltså även därefter tillskapade gränser. I propositionen i ämnet anfördes, att det moderna mätningsväsendet torde skapa trygghet för att sådana gränser — utom rent undantagsvis — komme att utmärkas på marken i god överensstämmelse med förrättningskartan. Det vore därför i fråga om framdeles tillskapade gränser av mindre vikt att fastställa viss tid, efter vilken den på marken verkställda utmärkningen ej längre skulle få klandras. Å andra sidan mötte av samma skäl mindre betänkligheter mot en sådan bestämmelse. Vidare underströks, att kartan jämte tillhörande handlingar uppenbarligen alltjämt skulle bibehålla sin betydelse såsom bevismedel i händelse av tvist, var gränsen blivit vid förrättningen utmärkt på marken. Det vore önskvärt, att jordägarna för framtiden kunde fullt lita på en lagligen utmärkt gräns. I fråga om andra åtgärder under en jorddelningsförrättning gällde ock, att begångna fel ej sedan viss tid förflutit finge föranleda ändring i förrättningen.[1]

Grundsatsen att gränsen skall ha den sträckning, som i laga ordning utmärkts på marken, är enligt beredningens mening av sådan vikt att den bör införas i jordabalken. I fråga om gränser, som kartlagts med nuvarande mätningsmetoder, måste dock vid tillämpning av denna grundsats beaktas, att bristande överensstämmelse mellan kartan och gränsens sträckning på marken kan tyda på att gränsmärke flyttats. Endast i sådana fall, där gränsmärket kan antagas ha blivit utsatt i strid med kartan, är märket avgörande för gränsens sträckning.

Om en vid lantmäteriförrättning tillkommen gräns varit föremål för dom i gränstvist eller för en gränsbestämningsförrättning, är domen eller gränsbestämningsförrättningen avgörande för gränsens rätta sträckning, medan vittnesbörden från gränsens tillkomst sakna betydelse. I den nämnda propositionen anfördes härom, att kartans vitsord i fråga om rätta sträckningen

---

[1] Prop. 4/1932 s. 29 f. och 31; jfr s. 76 f.

av skifteslinjer och därmed likställda gränser icke gällde, sedan gränsen varit föremål för gränsbestämning enligt stadgandena i 7 kap. jorddelningslagen eller motsvarande äldre stadganden. Härtill kan fogas, att vitsord ej heller tillkommer den vid gränsens tillkomst gjorda utmärkningen på marken. Gränsen har det läge som utvisas av karta, handlingar och gränsmärken, till vilka domen eller gränsbestämningsförrättningen hänför sig.

Även vittnesbörden från en dom i gränstvist eller gränsbestämningsförrättning — vare sig denna avsett en rågång eller en sekundär gräns — kunna vara motstridiga sålunda, att karta och handlingar utvisa en annan sträckning än den som utmärkts på marken. Genom 1932 års lagstiftning lärer icke ha avsetts att reglera dessa fall.[1] I tidigare rättspraxis har ibland givits företräde åt karta och handlingar, ibland åt utmärkningen på marken, och några fullt klara normer för valet mellan dessa alternativ torde ej kunna utläsas ur domstolarnas avgöranden. Beredningen anser emellertid, att här bör uppställas samma grundsats som beträffande fastighetsbildande förrättningar och att således utmärkningen på marken bör tillerkännas vitsord framför karta och handlingar. I samband härmed torde reglerna om förfarandet vid gränsbestämning böra kompletteras med ett mot 21 kap. 47 § jorddelningslagen svarande stadgande, att inom viss tid rättelse må sökas i en felaktig gränsutmärkning på marken.

Sin huvudsakliga tillämpning har 1932 års lagstiftning i fråga om gräns på landet. I vissa fall får den användning även på gräns i stad, nämligen när gränsen tillkommit vid lantmäteriförrättning. Lagen om äldre ägogränser inbegriper sålunda dylik gräns, som före fastighetsbildningslagens ikraftträdande tillskapats genom skifte, hemmansklyvning, ägoutbyte eller utbrytning av servitut. Däremot omfattar den icke gräns, som senare tillskapats genom laga skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut; sådan gräns i stad har enligt den i lagens förarbeten använda terminologien tillkommit vid mätningsförrättning. På grund av de i 6 kap. fastighetsbildningslagen upptagna hänvisningarna till jorddelningslagen äro åter de genom 1932 års lagstiftning införda bestämmelserna i 21 kap. 47 § jorddelningslagen tillämpliga på gräns, som efter den 1 januari 1933 tillskapats genom skifte, ägoutbyte eller utbrytning av servitut. Motsvarande hänvisning till jorddelningslagen saknas i fråga om avstyckning enligt 5 kap. fastighetsbildningslagen; reglerna i 21 kap. 47 § jorddelningslagen äga lika litet som lagen om äldre ägogränser tillämpning på därvid tillkommen gräns. Av 1932 års lagstiftning beröres ej heller tomtgräns. Enligt beredningens mening synes det önskvärt, att grundsatsen om markens vitsord mot karta och handlingar får gälla även för varje gräns i stad eller annat samhälle, som med avseende på mätningsväsendet är likställt med stad. Härför förutsättes dock beträffande vissa fall ett övergångs-

---

[1] Prop. 4/1932 s. 8. Jfr Rodhe a. a. s. 141 f. — Se emellertid NJA 1935 s. 222, 1936 B 1159 och 1939 B 465, vilka dock icke ge något klart belägg för att 21 kap. 47 § jorddelningslagen är tillämplig i fråga om fel vid gränsens utmärkning på marken. Jfr NJA 1936 B 509.

stadgande jämte en regel om sökande av rättelse i en felaktig gränsutmärkning på marken.

På grund av vad sålunda anförts har beredningen i förevarande paragraf upptagit ett stadgande att, om gräns blivit fastställd eller eljest lagligen bestämd, den sträckning som i laga ordning utmärkts på marken skall lända till efterrättelse. Vidare har föreskrivits att motsvarande skall gälla i fråga om gräns, som godtagits vid skifte vartill rågrannarna behörigen kallats. Liksom enligt nuvarande rätt skall den här angivna normen för avgörandet av gränsens sträckning vinna tillämpning, även om gränsmärkena ej finnas i behåll. Det kan emellertid inträffa, att gräns över huvud taget icke utmärkts på marken — detta är regel i fråga om brytningspunkter i vattenområde — eller att de utsatta gränsmärkena försvunnit eller rubbats utan att någon upplysning kan vinnas om var gränsen en gång blivit utmärkt. För dylika fall måste karta och handlingar ligga till grund för avgörandet om gränsens sträckning. En bestämmelse härom har jämväl upptagits i förevarande paragraf.

Utöver grundsatsen om vitsord åt gränsutmärkningen på marken innehåller 1932 års lag om äldre ägogränser åtskilliga föreskrifter, avseende gränstvist som yppats inom den i lagen angivna preklusionstiden. Då denna tid nu är förfluten, bör lagen i sin helhet kunna upphävas i samband med jordabalkens ikraftträdande. Den bör dock självfallet alltjämt vinna tillämpning i fråga om tvist, som yppats inom denna tid men ännu ej blivit slutgiltigt avgjord.

7 §.

Åtskilliga fastigheter ha i äldre tid bildats enbart genom att ägaren av en fastighet överlåtit ett område av denna. Även vissa slag av tvångsförvärv kunna medföra fastighetsbildning, när förvärvet avser ett område av en fastighet.

På landsbygden gav före jorddelningslagens ikraftträdande varje frivillig överlåtelse av ett område upphov till en avsöndrad lägenhet. Visserligen utvecklades så småningom ett fastställelseförfarande jämförligt med fastställandet av avstyckning, men denna utveckling hann ej avslutas innan avsöndringsinstitutet helt borttogs genom jorddelningslagen. Det har sålunda icke ifrågasatts, att vad som förekommit vid fastställelsen skulle vara avgörande för lägenhetens omfattning. I rättspraxis har den ståndpunkten intagits, att en avsöndrad lägenhet alltid omfattar det område som varit avsett med överlåtelsen. Mera sällan torde detta område vara tillräckligt tydligt angivet i överlåtelsehandlingen; dennas innehåll måste ofta kompletteras med annan utredning om parternas avsikt. Härvid har rättspraxis särskilt tagit hänsyn till den omständigheten att ett visst område hävdats vid tiden närmast efter överlåtelsen. Stundom blir även karta, som företetts vid fastställelsen, hjälpmedel vid tolkning av överlåtelsen. Därest erforderlig utredning om parternas avsikt ej kan vinnas, har man emellertid endast att falla tillbaka på de bestående förhållandena, sådana dessa tagit sig uttryck i den förhandenvarande

hävden. Före fastighetsbildningslagens ikraftträdande kunde även i stad fastighet tillkomma genom frivillig överlåtelse. För sådana fall gäller likaledes, att fastighetens omfattning skall bestämmas med ledning av överlåtelsen.

Ett liknande betraktelsesätt har man att anlägga beträffande vissa tvångsförvärv. Detta gäller vid förvärv enligt expropriationslagen och enligt vattenlagen, liksom vid förvärv på grund av motsvarande äldre lagstiftning. Här ger förvärvet, om del av fastighet exproprierats eller inlösts, direkt upphov till en fastighetsbildning, och den nybildade fastighetens omfattning måste alltså avgöras med ledning av förvärvet. Annorlunda förhåller det sig vid förvärv på grund av ensittarlagen. Det inlösta området blir i detta fall avskilt i enlighet med reglerna om tomtindelnings avstyckande verkan eller genom ett modifierat avstyckningsförfarande.

I fråga om fastighetsbildande tvångsförvärv i äldre tid kan ofta ledning vid bedömande av förvärvets omfattning erhållas av karta, som legat till grund för beslut om expropriation eller inlösen. Dessa kartor äro dock av växlande kvalitet, och de ha i regel ej tagits i allmänt förvar. Numera har genom lagar den 5 maj 1939 om ändring i expropriationslagen och vattenlagen föreskrivits, att vid expropriation eller inlösen av del av fastighet karta skall upprättas av vederbörande lantmätare eller mätningsman. Den sålunda upprättade kartan är avsedd att ge ett auktoritativt besked om vilket område tvångsförfarandet omfattat. Ett exemplar av kartan skall tillställas den som för fastighetsregistret.

I överensstämmelse med vad ovan anförts har i förevarande paragraf stadgats att sträckningen av gräns, som tillkommit genom överlåtelse eller tvångsinlösen av jord, skall bedömas med ledning av förvärvet. Därest tillräcklig upplysning om förvärvets innehåll ej kan vinnas, skall hävden äga vitsord.

Beträffande gräns, som tillkommit genom överlåtelse eller tvångsförvärv, bli således förhållandena på marken icke alltid avgörande. Om gränsen hävdats tillräckligt länge, skall den emellertid gälla enligt det förslag om femtioårig hävd, som beredningen ämnar framlägga. I vidare mån torde det icke för närvarande vara möjligt att skydda den, som förlitat sig på att gränsen riktigt återgivits av hävden. Den som vill erhålla full visshet om gränsen får se till att denna klarlägges genom gränsbestämning.

Emellertid bör i detta sammanhang erinras, att enligt 1939 års lagar om ändring i expropriationslagen och vattenlagen gränsen mellan det område, som exproprieras eller inlöses, och återstoden av fastigheten skall tydligt och varaktigt utmärkas på marken av lantmätare eller mätningsman. Rörande sådan gräns skulle därför kunna uppkomma en fråga, huruvida kartan eller den på marken utlagda gränsen vid bristande överensstämmelse skall tjäna som bevis om förvärvets omfattning. Enligt beredningens mening vore det önskvärt att principen om gränsutmärkningens vitsord vunne beaktande för kommande tvångsförvärvs del. Detta synes lämpligen kunna ske genom stadgande i expropriationslagen och vattenlagen av innebörd, att tvångsförvärvet skall anses ha omfattat det område, som utmärkts på marken. I samband härmed bör tillses, att gränsutmärkningen på marken kan bli föremål för pröv-

ning, antingen vid handläggningen inför rätten respektive synemännen eller också efter särskild klagan inom viss tid.

8 §.

Av 12 kap. 4 § jordabalken framgår att vattenområde, vid vilket ligga flera byar, som regel skall anses uppdelat mellan byarna och således ej betraktas som samfällt för dem. Samma princip återfinnes i förevarande paragraf, som stadgar att, om vattenområdes strand tillhör skilda byar, detta skall anses delat mellan byarna, där ej annat visas. Detta stadgande skall naturligtvis äga tillämpning även i fråga om vattenområde, vars strand tillhör andra ursprungliga skifteslag. Frågan om gränsens läge är att bedöma med ledning av 12 § i beredningens förslag.

9 §.

I fråga om vattenområde på ursprunglig stadsjord är icke den i 8 § upptagna, från 12 kap. 4 § jordabalken hämtade principen vedertagen. Enligt rättspraxis omfatta strandfastigheterna som regel icke något vattenområde.[1] I motiven till 1909 års förslag anfördes att, då i äldre tid stad avhände sig strandtomter till enskilda, man i allmänhet torde ha hänfört sig till gamla stadsplaner och tomtindelningar, enligt vilka strandtomterna varit begränsade av strandlinjen. Vattenområdet hade betraktats såsom en staden själv tillhörande förmån, som icke ingått i överlåtelsen. Stundom hade också i städernas byggnadsordningar intagits föreskrifter om strandens — och därmed även om vattnets — undantagande från tomtindelningen. Då en stor del av städernas tomter från staden kommit i enskild ägo, hade utan tvivel den omständigheten att staden i regel icke avhänt sig det till tomten angränsande vattnet kraftigt bidragit till uppkomsten av den rättsuppfattningen att med strandtomt över huvud icke följde något vattenområde. Sedan gammalt hade ej heller de utom stadsplanen belägna till staden hörande markområdena ansetts omfatta angränsande vatten. Också här vore i regel fråga om mark, som från staden kommit i enskild ägo. Överlåtelser från staden hade icke inbegripit vattnet, även om staden själv ägt disponera däröver.[2]

Någon regel om vattenområde i stad upptogs icke i 1909 års förslag och återfinnes ej heller i 1921 års proposition och ägogränssakkunnigas förslag. Enligt beredningens mening är det emellertid önskvärt, att en bestämmelse härom inflyter i jordabalken. I förevarande paragraf har därför upptagits ett stadgande, att vattenområde på gammal stadsjord ej skall anses tillagt den fastighet stranden tillhör, med mindre säker upplysning vinnes att så skett. Vattenområdet blir en stadens tillhörighet, som enligt nu gällande re-

[1] Jfr NJA 1877 s. 462, 1886 s. 271, 1892 s. 479, 1896 s. 439, 1901 s. 471, 1903 s. 399 och 1907 s. 325.

[2] III s. 165 ff.

gistreringsbestämmelser ej anses ingå i fastighetsindelningen utan upptages i bihang C till fastighetsregistret.

Den angivna grundsatsen skall vinna tillämpning såväl när det ej kan utrönas hur strandfastigheten uppkommit som när det är känt att denna tillskapats genom överlåtelse från staden till enskild. En dylik överlåtelse skall alltså presumeras icke ha omfattat vattenområde.

10 §.

Då ett skifteslag undergått skifte före jorddelningslagens tillkomst, lämna handlingarna ofta icke besked, huruvida till skifteslaget hörande vattenområde medtagits vid delningen eller fortfarande skall utgöra en skiftesdelägarnas gemensamma tillhörighet.

Alltsedan 1880-talet har rättspraxis intagit den ståndpunkten, att vattenområde får presumeras ha ingått i skiftet. Vattenområdet betraktas såsom delat med stranden, då området icke blivit avsatt för gemensamt behov eller eljest uttryckligen undantaget från delningen och tillräcklig anledning ej heller i övrigt föreligger att anse förrättningen ha inneburit ett sådant undantagande.

I motiven till 1909 års förslag hävdades en motsatt uppfattning. Med stöd huvudsakligen av en ingående rättshistorisk undersökning gjordes gällande att, där varje hållpunkt saknades för antagande att vattenområdet verkligen ingått i skiftet, området måste betraktas såsom en skifteslagets gemensamma tillhörighet, oaktat uttryckligt förbehåll därom ej skett.[1] I förslaget upptogs under 10 § ett stadgande att, om vid skifte av by till denna hörande vattenområde, vilket icke undantagits såsom samfällt för delägarna, likväl ej ingått i delningen, envar strandägare skulle äga rätt att, så länge området vore oskiftat, nyttja den del av området, som låge hans strand närmast. Detta stadgande avsåg att förebygga den obillighet mot strandägarna, som kunde vara förenad med grundsatsen att vattenområdet skulle anses oskiftat; strandägarna borde icke få utestängas från det nyttjande av vattenområdet, som andra skiftesdelägare icke vore i tillfälle att utöva men som för strandägarna vore naturligt och värdefullt.

Ett förslag till lag om ägogränser, som överensstämde med 1909 års förslag, remitterades den 19 december 1916 till lagrådet. Blott en av lagrådets ledamöter anslöt sig i princip till den ståndpunkt, som indirekt kommit till uttryck i den anförda bestämmelsen. De övriga ledamöterna uttalade en motsatt åsikt. Den historiska utredning, som förebragts i motiven till 1909 års förslag till stöd för att anse vattenområdet odelat, funno de icke bindande. Särskilt framhölls, att enligt rättspraxis vattenområdet i tvivelaktiga fall betraktades såsom skiftat med stranden och att denna praxis, som förelåg i ett stort antal rättsfall, bestått även efter det 1909 års förslag framlagts.[2] Med hänvisning till de stridiga meningar, som sålunda rådde i frågan, lämnades

[1] III s. 145 ff. — Jfr Rodhe a. a. s. 103 ff.
[2] Prop. 70/1921 s. 33 ff.

denna öppen i 1921 års proposition, ehuru det ansågs av praktiska hänsyn innebära viss fördel att äga en positiv lagbestämmelse i ämnet. Ej heller i ägogränssakkunnigas förslag inflöt något stadgande i denna del.

Vid en lagstiftning i ämnet kan det numera — oavsett vilken ståndpunkt som må vara historiskt berättigad — ej förordas att frångå den uppfattning, som rättspraxis intagit under mer än ett halvt sekel. Det skulle leda till stor rättsosäkerhet och i många fall medföra betydande ekonomiska förluster för enskilda, om man nu överginge till den motsatta uppfattningen. Då sålunda den historiska tvistefrågan icke längre bör tillmätas någon betydelse för ståndpunktstagandet, har det skäl bortfallit, som tidigare föranledde att ämnet icke ansågs lämpligt för lagstiftning.

I förevarande paragraf upptages därför i anslutning till rättspraxis den regeln att, om ett skifteslag undergått skifte, tillhörande vattenområde skall anses delat mellan de ägolotter, som ligga vid stranden. Denna regel gäller vare sig delningen skett genom storskifte, enskifte eller laga skifte och skall naturligen äga motsvarande tillämpning, då skifteslaget varit föremål för hemmansklyvning. Den innebär, liksom för närvarande, blott en presumtion som kan motbevisas. I nuvarande praxis torde dock ställas mycket höga krav på den bevisning, som skall kunna rubba presumtionen.[1] Regeln bör kunna vinna analog tillämpning i fråga om ägoutbyte.[2]

Motsvarande problem uppkommer stundom vid tolkning av en ägostyckningsförrättning, enär förrättningsmannen kan ha uraktlåtit att redovisa ett till styckningsfastigheten hörande vattenområde. För sådana fall synes emellertid någon enhetlig regel icke kunna uppställas,[3] utan frågan huruvida vattenområdet skall anses delat eller avsatt såsom samfällt torde liksom hittills få överlämnas åt rättstillämpningen.

11 §.

Då en fastighet bildats genom jordavsöndring, är enligt det vid 5 § anförda överlåtelsens innehåll bestämmande för fastighetens omfattning.

Avser överlåtelsen ett strandområde, kan det ofta vara svårt att avgöra, huruvida överlåtelsen skall anses ha inbegripit utanför stranden liggande, till stamfastigheten hörande vattenområde eller om detta alltjämt skall ingå i stamfastigheten. Härom lämnar överlåtelsehandlingen vanligen icke uttryckligt besked. I motiven till 1909 års förslag, vilket saknade stadgande i ämnet, uttalades att det torde bäst överensstämma med jordavsöndringens natur att ej tillägga lägenheten vattenområdet, där icke en tolkning av avhandlingen berättigade till annat antagande. Det underströks å andra sidan, att avhandlingen finge tolkas med hänsyn jämväl till omständigheter, som utan att vara där omnämnda dock enligt sakens natur borde komma i betraktande. Därvid vore särskilt att beakta, att det ändamål, för vilket det avsöndrade området avsetts, kunde göra det otvetydigt, att vattenområdet

[1] Se NJA 1944 s. 596, 599 och 676.
[2] Se NJA 1936 s. 408.
[3] Jfr Rodhe a. a. s. 129 f.

utanför lägenhetens strand skulle helt och hållet eller till någon del tillhöra lägenheten.[1]

Under senare delen av 1800-talet utgick rättspraxis från den motsatta presumtionen. Överlåtelse av strandområde antogs ha omfattat även vattenområdet, där ej detta i avhandlingen förbehållits stamfastigheten.[2] Omkring sekelskiftet blev inställningen i praxis mera oklar. Det är tvivelaktigt, om praxis verkligen vid denna tid — såsom förutsattes i motiven till 1909 års förslag — intog den ståndpunkten att vattenområdet skulle tillkomma stamfastigheten, där en tolkning av avhandlingen icke lämnade tillräcklig ledning för bedömandet.[3] Senare praxis synes ha tagit intryck av den i nämnda motiv uttalade uppfattningen, att lägenheten skulle anses omfatta vattenområde endast då en tolkning av avhandlingen berättigade till ett sådant antagande. Det är emellertid påfallande, att resultatet likväl i allmänhet blivit att vattenområdet ingått i överlåtelsen och sålunda skulle höra till lägenheten.[4] Härvid har exempelvis åberopats att lägenheten omfattade all stamfastighetens mark invid vattnet, från vilket denna fastighet sålunda helt avstängts genom överlåtelsen. Men även då stamfastigheten alltjämt hade strand vid vattnet, har vattenområde hänförts till lägenheten under motivering bland annat, att lägenheten omfattade stamfastighetens hela gårdsskifte vid vattnet eller eljest helt ägoskifte vid detta. Vidare har särskild hänsyn tagits till att överlåtelsen skett för en användning av lägenheten, som förutsatte utnyttjande av vattnet. Att i avhandlingen funnits en uppgift om lägenhetens areal, däri vattenområdet ej medtagits, eller att överlåtelsen angivits avse de ägor, som upptagits på karta jämte beskrivning med viss angiven areal, och enligt dessa handlingar ej omfattade något vattenområde har ej ansetts i och för sig innebära, att vattenområdet undantagits från överlåtelsen.[5] Ofta torde föga ledning ha kunnat hämtas av konkreta upplysningar om överlåtelsens innehåll. Över huvud synes rättspraxis visa benägenhet för att anse särskilda omständigheter tyda på att överlåtelsen inbegripit också vattnet vid lägenhetens strand, och i realiteten föreligger knappast någon presumtion för att vattenområdet bibehållits för stamfastigheten.

Enligt beredningens mening bör därför kunna stadgas att, om fastighet som innefattar strand bildats genom jordavsöndring och stamfastigheten omfattade det utanför stranden liggande vattenområdet, avsöndringen skall anses ha inbegripit vattnet, där ej annat framgår av omständigheterna. Denna regel, som icke lärer innebära någon egentlig ändring i det rådande rättstillståndet, synes vara ägnad att undanröja åtskillig oklarhet och därmed förebygga onödiga rättegångar.

---

[1] III s. 161 f.

[2] NJA 1882 s. 523, 1885 s. 165 och 169, 1898 s. 308.

[3] NJA 1898 s. 419, 1901 s. 238, 1903 s. 528 och 1907 s. 152 och 321. Jfr NJA 1912 A 199. Se även Rodhe a. a. s. 101 ff.

[4] NJA 1917 A 627, 1924 s. 661, 1930 s. 88, A 20 och B 127, 1931 A 313, 1932 s. 114, 1934 s. 571, 1935 s. 456, 1936 s. 606 och B 510, 1939 s. 14, 1939 A 318, 1940 s. 239 och 644, 1944 s. 150 och 1945 s. 485. Annorlunda NJA 1919 A 378 och 1933 B 1090.

[5] NJA 1934 s. 571 och 1936 s. 606.

12 §.

I denna paragraf anges sträckningen av gräns i enskilt vatten, då reglerna i 5—7 §§ icke kunna tillämpas. Den i första stycket upptagna huvudregeln bygger på 12 kap. 4 § jordabalken, som avser gräns byar emellan i vatten och i rättspraxis vunnit analog tillämpning på andra gränser i vatten.

I 12 kap. 4 § jordabalken skiljes mellan två fall. Är å, sjö eller sund sidolångs byar emellan, äger vardera byn hälften av vattenområdet. Ligger by »vid ändan eller å sido vid stora sjöar», äger byn i sjön »efter rågång och bolstad sin». Den sistnämnda regeln har i praxis tillämpats även i fråga om smärre sjöar.

I motiven till 1909 års förslag gjordes en utredning om dessa bestämmelsers ursprung och innebörd.[1] Det anfördes, att vid tillämpning av regeln om hälftendelning i rinnande vatten eller långsträckt sjö (»å, sjö eller sund sidolångs byar emellan»), hälften vore att räkna efter vattendragets bredd. Gränslinjen skulle dragas med iakttagande av strändernas alla bukter, men i verkligheten komme dessa i viss mån att utjämna varandra. Om hänsyn toges till strändernas oregelbundna form, torde regeln kunna anges så, att varje by ägde den del av vattenområdet, som låge närmast dess strand. Gällde fördelningen byar på samma sida av ett långsträckt vattendrag, tillkomme på lika sätt varje by den del av vattnet, som låge dess strand närmast. Därom vore intet uttryckligen stadgat, men det följde av den nyss angivna regeln, som måste anses innebära att varje by, så långt dess strand räckte, ägde del i vattenområdet. Om innebörden av bestämmelsen att by, som ligger »vid ändan eller å sido» vid sjö, äger i sjön »efter rågång och bolstad sin» har rått mycken meningsskiljaktighet Enligt de nämnda motiven har uttrycket »efter rågång och bolstad sin» den betydelsen, att bolstaden — sammanfattningen av byns ägor å land — bestämmer det område av vattnet som tillkommer byn, varvid icke ägornas storlek utan deras gräns mot vattnet är avgörande. I motiven anfördes närmare, att bolstadens strand, sådan denna sträckte sig mellan de punkter där de båda rågångslinjerna träffade vattnet, vore bestämmande för byns område i vattnet. Resultatet bleve detsamma som i föregående fall. Såsom allmän regel gällde alltså att till varje by, som låge vid vattnet, skulle läggas den del av vattenområdet, vilken vore dess strand närmast.

En regel av detta innehåll, avseende gräns byar emellan i sjöar och rinnande vatten, upptogs i 4 § av 1909 års förslag. Liksom motsvarande stadganden i 12 kap. 4 § jordabalken skulle denna regel vara endast subsidiär. Den skulle icke äga tillämpning, då gränsen var annorledes lagligen bestämd eller märken funnos som av ålder ansetts utvisa gränsen. I fråga om vissa större sjöar skulle regeln gälla med den inskränkning, som följde av förekomsten av allmänt vattenområde. Enligt 5 § skulle samma regel användas vid fördelning mellan byar av enskilt vattenområde vid öppna havsstranden och utom skären. Vidare upptogs i 7 § ett stadgande att för mindre holmar

[1] III s. 126 ff.

eller skär särskild andel av vattenområdet ej finge tilläggas den by, vartill de hörde.

I motiven till 1909 års förslag framhölls som en fördel med den sålunda uppställda regeln att därigenom erhölles en enhetlig norm, som kunde tillämpas oberoende av vattenområdets form. Det påpekades emellertid, att bestämmelsen å andra sidan medförde den olägenheten, att ägogränserna i vattnet kunde bli mer eller mindre oregelbundna. Gränsen komme vanligen att bilda en buktig linje, dock såsom redan anmärkts väsentligen mindre buktig än vardera strandlinjen tagen för sig. De olika strändernas bukter och vikar komme nämligen endast till viss del att bestämma ägogränsens riktning; till en annan del utjämnade de varandra, så att gränsen närmade sig en rät linje. Vid sådant förhållande torde den praktiska betydelsen av nämnda olägenhet icke bli synnerligen stor. Där emellertid behovet av sådana ägogränser, medelst vilka man med lätthet kunde bestämma läget av varje punkt inom vattenområdet, gjorde sig gällande, torde detta behov kunna tillgodoses genom att vederbörande slöte förening om rågången i den ordning, som föreskreves i 48 § av då gällande skiftesstadga.[1]

Förslaget byggde, enligt vad motiven utvisade, på den uppfattningen att en förskjutning av strandlinjen genom landhöjning, uppgrundning, sjösänkning, vattenavledning eller dylikt icke medförde någon motsvarande förskjutning av byarnas ägogränser. Den tidigare strandlinjen skulle vara avgörande, i den mån denna kunde genom kartor eller annorledes tillförlitligen styrkas.[2] I 12 kap. 4 § jordabalken har denna grundsats kommit 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. Den är ock vedertagen i rättspraxis.

I yttrande över 1909 års förslag anförde lantmäteristyrelsen, att den i förevarande ämne föreslagna normen vore den lämpligaste. Detta uteslöte emellertid icke, att densamma ej alltid betryggade ett rättvist eller lyckligt resultat. En by t. ex., som träffade stranden i en av tvenne uddar omgiven vik, bleve säkerligen ofta lidande till förmån för de omgivande byarna, och att lita till att reglering av den vid normens tillämpning uppkomna krokiga gränslinjen skulle ske genom förening i den ordning skiftesstadgan föreskreve torde vara att se saken något för optimistiskt. Det förtjänade vidare uppmärksammas, att ifrågavarande norm skulle bli bestämmande för gränslinjens sträckning även efter skedd ändring. Om denna föranletts av torrläggning, kunde det tänkas, att en sträng tillämpning av normen på grund av djupet inom olika delar av vattenområdet komme att medföra praktiska olägenheter utan motsvarande nytta. På grund av dessa förhållanden syntes det angeläget, att någon modifikation bleve tillåten vid gränsens definitiva bestämmande.

Den ifrågavarande regeln upptogs oförändrad i det förslag till lag om ägogränser, som den 19 december 1916 remitterades till lagrådet, och den återfin-

[1] III s. 132 f.
[2] III s. 133.

nes med en av lagrådets granskning föranledd formell jämkning även i 1921 års proposition. I sin jämkade lydelse innehöll stadgandet, att i insjöar och rinnande vatten hörde till varje by, som låge vid vattnet, den del av vattenområdet, som vore dess strand närmast. Detta stadgande har sedermera godtagits i en speciallagstiftning rörande vissa vid avvittring tillkomna gränser, nämligen lagen den 18 juni 1926 om rätten till vissa vatten i övre delen av Västerbottens län.[1] Av ägogränssakkunniga upptogs regeln i oförändrad form från 1921 års proposition. Med anledning av bland annat lantmäteristyrelsens yttrande över 1909 års förslag framhölls i de sakkunnigas betänkande, att genom bestämmelserna i 7 kap. 3 och 4 §§ jorddelningslagen och de ökade möjligheter till ägoutbyte, som denna lag öppnat, utvägar anvisats att undgå den olägenhet, som kunde vara förenad med en oregelbunden gränslinje. I 1921 års proposition och ägogränssakkunnigas förslag förekom även ett mot 7 § i 1909 års förslag svarande stadgande, att för mindre holmar och skär särskild andel av vattenområdet ej skulle tillkomma den by, varunder de lydde.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 14 februari 1938 om fullföljande av ägogränslagstiftningen såvitt angår ägogränser i vatten har lantmäteristyrelsen i fråga om gräns byar emellan i vatten anfört bland annat. Sedan det numera enligt 7 kap. jorddelningslagen ålåge förrättningsmännen att besluta om gränsens sträckning, då sakägarna icke kunde träffa förening, torde det även utan att detta behövde utsägas i lagen ligga i förrättningsmännens skön att jämka den vanligen i en massa bukter gående, matematiskt riktiga gränslinjen till en bekväm, i räta linjer gående gräns. Däremot kvarstode fortfarande önskemålet att kunna i någon mån minska det dominerande inflytande, som från stränderna utskjutande uddar utövade vid strängt matematisk tillämpning av regeln, att till varje strandfastighet skulle höra det vattenområde, som vore dess strand närmast. Om exempelvis två byar låge mitt emot varandra vid en långsträckt och i stort sett jämnbred sjö, men ifrån den ena byns strand utsköte en lång smal udde, som nådde fram till mitten av sjön, komme denna udde att tillföra sistnämnda by ett så betydligt mycket större vattenområde än byn skulle ha fått, om udden icke funnits, att resultatet för den allmänna rättskänslan torde framstå såsom en orättvisa. Ännu mera ogynnsam kunde uddarnas verkan bli vid gränsbestämning mellan fastigheter, som låge bredvid varandra vid en sjö. Om exempelvis fastigheten A stötte till sjön i en vik, på vars båda sidor utsköte uddar, tillhöriga respektive fastigheterna B och C, bleve fastigheten A ofta instängd av fastigheterna B och C och finge endast ett obetydligt vattenområde inne i viken, medan B och C ginge fram till sjöns mitt.

Vidare uttalades i lantmäteristyrelsens skrivelse, att det med hänsyn till landhöjningen kunde ifrågasättas, huruvida principen om orubbligheten av gräns, varå 12 kap. 4 § jordabalken ägde tillämpning, vore möjlig att i praktiken genomföra. I fråga om exempelvis den norrländska kusten rådde ej minsta tvivel om att strandlinjerna under de senare århundradena förskju-

[1] Jfr prop. 69/1926 s. 19 f. och jordbruksutskottets utlåtande däröver (nr 53).

tits högst avsevärt genom landhöjningen, och dennas storlek kunde också för särskilda orter med någorlunda säkerhet beräknas. Vid gränsbestämning inomskärs mellan två byar borde man alltså enligt motiven till 1909 års förslag försöka utröna, vid vilken tid byarna bildats, därefter beräkna landhöjningens storlek under tiden efter bybildningen och med ledning därav och av verkställda ytavvägningar fastställa strandlinjens läge vid tiden för bybildningen samt slutligen bestämma gränsens sträckning med utgångspunkt från den sålunda funna strandlinjen. Men det resultat, till vilket man med ett sådant tillvägagångssätt skulle komma, bleve säkerligen ofta sådant att den allmänna rättskänslan på det kraftigaste skulle reagera däremot. Man finge betänka, att det här rörde sig om nivåförändringar av flera meter, vilka stundom fullständigt omdanat kusttraktens utseende. Där, såsom ofta vore fallet, den ena stranden vore tvärbrant och den andra långgrund, kunde det exempelvis inträffa, att byn vid den förstnämnda stranden finge ej blott hela vattenområdet utan även en stor del av den landvinning, som genom landhöjningen uppkommit utanför den andra byns ursprungliga strand. Därtill komme att ett sådant tillvägagångssätt skulle betinga alldeles oöverkomliga kostnader för kameralhistoriska byforskningar, vetenskapliga beräkningar av landhöjningen samt avvägningar för bestämmande av den gamla strandlinjens sträckning. I praktiken förfores ej heller på detta sätt, utan vanligen utginge man från den nuvarande strandlinjen eller från någon tidigare strandlinje, som funnes utmärkt på äldre karta. Hade byarna fått sig strandområden tilldelade exempelvis vid avvittring, erbjöde sig i avvittringskartorna en principiellt riktig grund för gränsbestämningen, vilken skedde med utgångspunkt från de vid tiden för avvittringen befintliga strandlinjerna. I verkligheten tillämpades alltså icke och kunde icke rimligen annat än i undantagsfall tillämpas den i motiven till 1909 års förslag uttalade principen om rågångens orubblighet vid inträffande förändringar i strandlinjen. Annat vore förhållandet beträffande den analogiska tillämpningen av 12 kap. 4 § jordabalken vid gränsbestämning i vatten mellan lotter utbrutna genom skifte eller annan jorddelningsförrättning, enär därvid bestämmandet av gräns så gott som undantagslöst torde ske med hänsyn till den strandlinje, som funnes utmärkt på förrättningskartan.

Med den i 1909 års förslag upptagna regeln om gränsdragning byar emellan i vatten åsyftades icke att göra någon saklig ändring i de gällande normerna för gränsdragningen utan endast att ange dessas verkliga innebörd. Stadgandet i 12 kap. 4 § jordabalken att byar, som ligga på ömse sidor av rinnande vatten eller sjö, äger hälften var av vattenområdet ansågs innebära att till vardera byn hörde den del av vattenområdet, som låge närmast dess strand. I verkligheten var emellertid den föreslagna regeln icke identisk med en regel om hälftendelning av vattenområdet. Principen om delning efter närhet till strand leder till en hälftendelning endast om stränderna äro varandras spegelbilder eller strändernas alla bukter helt utjämna varandra, me-

dan stora avvikelser härifrån eljest kunna uppstå.[1] Rättspraxis före framläggandet av 1909 års förslag lämnar ej heller stöd för en sådan tolkning av lagrummet.[2] Numera har emellertid principen om gränsdragning efter närhet till strand godtagits av praxis.[3]

Till förmån för en regel om hälftendelning talar, att en sådan delning av vattenområdet måhända av många uppfattas såsom mera rättvis än en gränsdragning efter närhet till strand, men även för godtagande av sistnämnda regel kunna vissa skäl anföras. En hälftendelning kan nöjaktigt utföras på följande sätt. Först bedömer man hur många räta linjer, som skulle kunna utgöra ett representativt uttryck för de motliggande strändernas huvudriktningar och uppdrager efter ögonmått dessa försökslinjer på kartan. Därefter jämkar man envar av försökslinjerna så, att den därigenom avskurna vattenarealen blir lika stor som den avskurna landarealen. Sedan uppdragas bisektriser till de vinklar, som bildas av mitt emot varandra liggande linjer. Bisektrisernas skärningspunkter bli gränsens brytningspunkter; mellan dessa punkter följer gränsen bisektriserna. Den sålunda funna gränsen blir väsentligen beroende av det skönsmässiga bestämmandet av antalet linjer och dessas inpassning i förhållande till stranden. Någon fullt objektiv metod är det berörda tillvägagångssättet alltså icke. Metoden lämpar sig ej heller så väl för smala vattendrag med oregelbundna stränder, där gränsen bör smidigt följa stränderna. Den är ganska tidsödande, i synnerhet om för utjämningen användas vetenskapliga beräkningar (minsta kvadratmetoden), vilket emellertid kan förmodas komma i fråga endast i undantagsfall. Gränsdragning efter närhet till strand är enklare och den utesluter i princip subjektiva inflytelser. Emellertid måste den enligt denna metod konstruerade, vanligen mer eller mindre krokiga gränsen av praktiska skäl nästan alltid utjämnas till en eller flera räta linjer, och även här inkommer följaktligen ett subjektivt moment. Det innebär dock vissa fördelar att sålunda kunna direkt utjämna gränslinjen framför att såsom enligt hälftendelningsmetoden först utjämna strandlinjerna och sedan vara bunden av den framkonstruerade gränsen. Särskilt bör observeras att man vid en direkt utjämning av gränsen kan verkställa denna med hänsynstagande till föreliggande möjligheter att utmärka brytningspunkterna genom markeringar på holmar och skär eller genom syftlinjer mot vissa terrängföremål eller på annat liknande sätt. Vidare har man härvid möjlighet att inom vissa gränser tillmötesgå sakägarnas önskningar i fråga om gränsens sträckning. Även om någon jämkning av gränsen i dylikt syfte kunde anses tillåten också vid gränsdragning enligt hälftendelningsmetoden, ligger det i sakens natur att jämkningsmöjligheterna här måste bli väsentligt mindre. Den konstruerade gränsen är ju i detta fall själv resultatet av en redan företagen jämkning. Regeln om gränsdragning

---

[1] Jfr Moring, Finlands skiftesrätt (1927) s. 807 f. och Lindkvist i Svensk lantmäteritidskrift 1929 s. 167.

[2] SJA XXII s. 290, NJA 1878 s. 141, 1884 s. 353, 1892 s. 36, 1900 s. 74 och 1902 s. 146.

[3] NJA 1911 s. 225, 1933 s. 54 och 224, 1934 s. 253, 1936 s. 640 och 1944 s. 133.

efter närhet till strand kan vinna tillämpning även mellan fastigheter vid samma sida av vattendraget, medan regeln om hälftendelning här saknar användning. Med den förstnämnda regeln erhålles alltså en enhetlig norm för gränsdragning i vatten. Denna regel är också för gemene man lättare att tillämpa än hälftendelningsregeln, och betydelsen härav bör ej underskattas. Lagregeln skall ju lända till efterrättelse ej blott vid gränsbestämning utan även i det dagliga livet vid utnyttjande för olika ändamål av vattenområde, vari gräns ej blivit bestämd.

Vid övervägande härav har beredningen ej funnit tillräcklig anledning att frångå principen om gränsdragning efter närhet till strand, vilken under senare tid sanktionerats i rättspraxis och som även av lantmäteristyrelsen betecknats såsom den i och för sig lämpligaste normen. Denna princip bör emellertid kompletteras med en regel att det vid gränsbestämning skall åligga förrättningsmännen att företaga den jämkning, som med hänsyn till omständigheterna prövas rättvis och ändamålsenlig.

Denna jämkningsregel tillgodoser helt allmänt 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, och ansluter i denna del till gällande rätt. Härutöver skall emellertid jämkningsregeln bereda möjlighet att göra vissa avvikelser från den allmänna principen, då en strikt tillämpning av denna skulle leda till materiellt otillfredsställande resultat. En sådan jämkning är påkallad i det av lantmäteristyrelsen berörda fallet, att från stränderna utskjutande uddar skulle medföra en alltför ojämn fördelning av vattenområdet. Hänsyn bör vidare kunna tagas till en sådan omständighet som att strandägaren kan ha nyttjat ett område, som vid sträng tillämpning av den allmänna regeln skulle tillhöra annans fastighet. Avvikelser från den uppställda normen, vilka icke avse att undvika obekväma brytningar i gränslinjen, böra dock få företagas endast då starka skäl tala härför.

Om det i vattnet finnes holmar eller skär, uppkommer frågan huruvida vid gränsdragningen dessa skola betraktas såsom strand för den fastighet, vartill de höra, eller fastighetens ägovälde i vattnet skall bestämmas enbart med hänsyn till fastlandets strandlinje. Enligt de tidigare förslagen skulle, då mindre holmar eller skär funnes i vattenområde, vari flera byar ägde del, särskild andel av vattenområdet ej därför tillkomma by, varunder de lydde. Det ansågs ligga i sakens natur att öar påverkade gränsens sträckning, medan detta icke borde vara fallet med mindre holmar och skär. Ett bestämt mått kunde emellertid icke uppställas, utan avgörandet finge bero av rådande rättsuppfattning.[1] Den sålunda föreslagna bestämmelsen, som icke lärer kunna preciseras närmare än som skett, har utan saklig ändring upptagits i förevarande paragraf. För vinnande av rättvist resultat står möjlighet öppen att tillämpa den förut omförmälda jämkningsregeln.

Såsom framgår av det vid 3 § anförda är sträckningen av gräns mellan

[1] Om behandlingen i rättspraxis av detta problem se SJA XVI s. 54, NJA 1899 s. 271, 1931 B 945, 1936 B 994 och 1944 B 605.

enskilt och allmänt vattenområde i havet beroende av förändringar i strandlinjen, och detsamma gäller om sådan gräns i de stora sjöar, som 4 § behandlar. En varaktig förskjutning av strandlinjen — exempelvis genom landhöjning, sjösänkning eller erosion — medför en motsvarande förskjutning av gränsen. Denna är alltså rörlig. Gräns byar emellan i sjö och vattendrag skulle enligt motiven till 1909 års förslag bestämmas efter den ursprungliga strandlinjen, i den mån denna kunde tillförlitligen styrkas. Samma ståndpunkt intogs av ägogränssakkunniga. Man skulle alltså här betrakta gränsen såsom fast, en princip som ehuru ej uttryckt i lagtext dock varit vägledande för praxis och ansetts tillämplig på varje slag av gräns i enskilt vatten.

En regel om fasta gränser kan medföra, att strandfastighet på grund av förändring i strandlinjen blir avskuren från vattnet. Detta kan inträffa exempelvis vid sjösänkning men även till följd av landhöjningen. En regel om rörlig gräns skulle visserligen lämpa sig för de fall, då landvinningen är obetydlig, men däremot knappast då det rör sig om större arealer. Att uppställa olika regler allt efter som förskjutningen i strandlinjen är större eller mindre lärer emellertid icke vara praktiskt möjligt. Även beredningens förslag bygger därför på principen om fast gräns. Vid 13 § ha vissa utvägar anvisats att undvika olägenheter av denna regel. Härjämte skall enligt förevarande paragraf vid gränsbestämning kunna företagas den jämkning, som prövas rättvis och ändamålsenlig med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter.

Enligt beredningens mening bör genom uttryckligt stadgande anges att, om strandlinjen varaktigt förskjutits, hänsyn skall tagas till dess tidigare sträckning, i den mån denna med tillräcklig visshet kan utrönas. Är detta icke möjligt, har man att utgå från en senare strandlinje, i sista hand den nuvarande.

Avgörande blir alltså i princip strandlinjens läge vid tillkomsten av gränsen.[1] Om gränsen är mycket gammal, uppkommer emellertid frågan hur långt tillbaka i tiden man skall var nödsakad att gå för att finna normen för dess sträckning. Med en sträng tillämpning av principen om fast gräns skulle man vid gränsbestämning mellan två byar vid havet söka utreda när byarna ursprungligen anlagts och därefter beräkna landhöjningens storlek under tiden efter bybildningen och med ledning därav och av verkställda ytavvägningar fastslå strandlinjens läge vid tiden för bybildningen. Såsom lantmäteristyrelsen framhållit skulle en gränsbestämning med utgångspunkt från en sådan strandlinje säkerligen ofta leda till ett resultat, mot vilket rättskänslan på det kraftigaste skulle reagera, och härtill komme att ett dylikt tillvägagångssätt kunde medföra oöverkomliga kostnader för kameralhistoriska byforskningar, vetenskapliga beräkningar av landhöjningen samt avvägningar för bestämmande av den gamla strandlinjens sträckning. I praktiken förfar man ej på detta sätt utan man utgår vanligen från någon strandlinje, som finnes utmärkt på äldre karta. Beredningen är ense med lantmäteristyrelsen att man icke bör göra alltför omfattande efterforskningar efter äldre strand-

[1] Jfr NJA 1918 s. 158 och 1932 B 295.

linjer. Det är emellertid ej ovanligt, att mycket gamla kartor äro tillgängliga. Då gränsen bestämmes med utgångspunkt från den sålunda kända gamla strandlinjen, kan resultatet stundom bli otillfredsställande med hänsyn till nuvarande hävd. Här må anföras följande exempel. Vid avvittringen fingo två hemman sina ägor på vardera sidan av en å. Genom landhöjningen har åmynningen sedan avvittringen förskjutits etthundra meter utåt havet, och åns sträckning genom landvinningsområdet har hävdats såsom gräns mellan hemmanen. I ett dylikt fall bör den i förevarande paragraf upptagna jämkningsregeln komma till användning för uppnående av ett rättvist och ändamålsenligt resultat.

I 1909 års förslag förekom icke någon bestämmelse om det vattenstånd, som skulle tagas till utgångspunkt vid bestämmandet av gräns i enskilt vattenområde. Vid förslagets granskning i lagrådet uttalade en ledamot, att regeln om bys ägovälde i insjöar och rinnande vatten borde kompletteras med en föreskrift i ämnet.[1] Något stadgande om vattenstånd upptogs emellertid icke i 1921 års proposition eller i ägogränssakkunnigas förslag. Såsom anmärkts vid 3 § uppmärksammades dock frågan om vattenståndet av ägogränssakkunniga, som framlade en ingående utredning härom.

Beträffande gräns mellan enskilt och allmänt vattenområde i havet har man enligt beredningens förslag att utgå från normalt medelvattenstånd, medan sådan gräns i de stora insjöar, som icke i sin helhet äro underkastade enskild rätt, skall bestämmas med hänsyn till vissa i fasta höjdmått angivna vattenstånd. Härom hänvisas till det vid 3 och 4 §§ anförda. I havet torde sträckningen av gräns mellan fastigheter lämpligen kunna bedömas efter samma vattenstånd som skall vara avgörande för avgränsningen av det enskilda vattenområdet. Det normala medelvattenståndet skall alltså läggas till grund för bestämmandet av sådan fastighets gräns. I de nämnda sjöarna torde sträckningen av fastighetsgräns få avgöras med hänsyn till de i 4 § angivna vattenstånden, såvitt angår gräns som tillkommit efter den nya jordabalkens ikraftträdande. Sträckningen av äldre gräns torde böra bedömas efter normalt medelvattenstånd. Det återstår att ange det vattenstånd, som skall vara normerande för gräns i rinnande vatten och andra sjöar än de i 4 § behandlade.

I sitt tidigare omförmälda, till ägogränssakkunniga avgivna utlåtande anförde statens meteorologisk-hydrografiska anstalt angående vattenståndet i sjöar och rinnande vatten bland annat följande. Medelvattenståndet varierade i allmänhet relativt litet och kunde därför rätt väl bestämmas, även om endast några få års observationer förelåge, och detta gällde i all synnerhet om en längre observationsserie funnes i något närliggande vattendrag. Även med utgående från den beräknade medelvattenmängden kunde ett ungefärligt värde på medelvattenståndet erhållas, om vattenytans höjd icke i större grad påverkades av dämning genom is, timmer etc. Däremot torde säkra uppgif-

[1] Se yttrande av JustR von Seth, prop. 70/1921 s. 31.

ter rörande medelvattenståndet i regel knappast kunna påräknas från ortsbefolkningen, bland annat därför att denna oftast icke torde ha någon närmare kännedom om vattenståndet under de tider vattendraget vore isbelagt. — Medelvattenståndet under den isfria delen av året torde också med tillräcklig noggrannhet kunna bestämmas efter jämförelsevis kort observationsperiod, och observationerna vore lättare att utföra, eftersom vintervattenstånden icke behövde iakttagas. I många fall torde det i brist på observationer kunna bestämmas med hjälp av det normala högvattenståndet och det normala isfria lågvattenståndet, rörande vilkas höjd tillfredsställande upplysningar i allmänhet borde kunna lämnas av strandägarna. — Det normala lågvattenståndet vore, i analogi med lågvattenmängden enligt 14 kap. 1 § vattenlagen, medeltalet för ett stort antal år av de årliga lågvattenstånden. Årets lägsta vattenstånd inträffade i södra Sverige i regel under sommaren eller början av hösten, i Norrland däremot i allmänhet under senvintern omedelbart före snösmältningen. Det lägsta vattenståndet under året kunde i rinnande vattendrag vara i rätt hög grad beroende av tillfälliga förhållanden, såsom varierande vattenframsläppning vid vattenkraftverk eller för flottning samt dämning genom is eller timmer. Det fordrades därför en förhållandevis lång observationsserie för att få ett säkert medelvärde, och en jämförelse med andra vattendrag kunde vara vansklig att göra. Där lågvattenståndet inträffade under vintern vore det därjämte i regel sannolikt föga känt av strandägarna. — Vad slutligen beträffade lågvattenståndet under isfri tid, vilket för södra Sverige sammanfölle med årets lågvattenstånd men för norra Sverige oftast vore högre, torde det vara betydligt lättare att få uppgifter om detta än om de förut berörda vattenstånden. Det vore även jämförelsevis lätt att bestämma genom observationer, enär endast ett mindre antal observationer behövde göras varje år och dessa skedde vid öppet vatten, men en lång observationstid erfordrades.

Anstalten, som enligt det vid 3 § anförda förordade normalt medelvattenstånd såsom utgångspunkt för gränsbestämning i vatten vid rikets kuster, ansåg lämpligast att detta vattenstånd lades till grund även för bestämmandet av ägogränser i sjöar och rinnande vatten. Härvid framhölls bland annat, att det torde få anses önskvärt, särskilt med hänsyn till de sträckor av vattendragen där vattenståndet vore i större eller mindre grad beroende av vattenståndet i havet, att ha samma utgångspunkt för sötvattensområden som för saltvattensområden.

Av ägogränssakkunniga uttalades skilda uppfattningar i frågan om det vattenstånd, som borde vara avgörande för sträckningen av gräns i insjöar och rinnande vatten. Byråchefen Hamrin ansåg övervägande skäl tala för att utgå från medelvattenståndet men ställde sig avvisande mot att upptaga någon bestämmelse i ämnet. Han ansåg nämligen, att man borde räkna med att förhållandena i det särskilda fallet kunde vara av säregen natur, som påkallade avvikelser från en regel om medelvattenstånd. Hovrättsrådet von Ehrenheim ifrågasatte däremot, huruvida det icke vore lämpligare att välja

det normala isfria lågvattenståndet till utgångspunkt vid bestämmande av gräns i insjöar och rinnande vatten.

I sitt yttrande till beredningen den 6 mars 1947 har Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut — vad angår vattenståndet i rinnande vatten och andra sjöar än de i 4 § behandlade — ansett sig böra upptaga de synpunkter som framlades i det tidigare utlåtandet till omprövning med hänsyn till de sjöregleringar och vattenkraftutbyggnader, som genomförts under senare tid eller väntades komma till stånd i framtiden. I yttrandet anföres, att det normala medelvattenståndet — såsom framhållits i det föregående utlåtandet — i allmänhet varierade relativt litet och därför kunde rätt väl bestämmas även med en kort observationsserie. Svårigheter mötte dock, där vattenståndet vore påverkat av biomständigheter, såsom dämning av is, timmer, vegetation eller av reglerings- och kraftverksdammar. Dämning av is förekomme allmänt i Norrland och även, fastän i mindre utsträckning, i landets övriga delar. Dämning av vegetation vore vanlig i södra Sverige. Där större regleringar genomförts eller komme att genomföras vore i allmänhet det naturliga medelvattenståndet känt, men i alla små sedan gammalt reglerade sjöar kunde ej det naturliga medelvattenståndet utan endast det nuvarande medelvattenståndet bestämmas. Detta torde dock i allmänhet ej avvika mycket från det naturliga medelvattenståndet.

Vidare anföres i yttrandet, att vattenståndet vid normal medelvattenföring ej mycket avveke från det normala medelvattenståndet. Avvikelserna vore sällan mer än en eller ett par decimeter. Där vattenståndet icke påverkades av biomständigheter, vore det vid medelvattenföring högre än medelvattenståndet, men detta förhållande kunde genom is-, timmer- eller vegetationsdämning vara omkastat. Medelvattenföringen vore oberoende av regleringar och dämningar. Där vattenståndet för tillfället icke vore påverkat av dämning nedifrån, kunde vattenståndet vid medelvattenföring i regel bestämmas med god noggrannhet. Detsamma gällde i allmänhet för naturliga förhållanden i sjöar, som under icke alltför lång tid varit reglerade. För sådana reglerade sjöar eller av kraftverksdammar påverkade flodsträckor, där de naturliga vattenstånden ej kunde rekonstrueras, kunde ej vattenståndet vid medelvattenföring bestämmas, vare sig för de aktuella eller naturliga förhållandena. I dylika fall kunde man därför ej utgå från vattenstånd vid medelvattenföring utan vore för gränsdragningen hänvisad till de rådande vattenstånden. För vattenkraftändamål hade medelvattenföringen såsom ett uttryck för den totala vattenföringen en alltmer ökad betydelse. Medelvattenstånd och medelvattenföring för året motsvarade i Norrland ett lågt sommarvatten, vanligen de förhållanden som rådde i september—oktober, och i övriga delar av landet ungefär normalt medelvatten under sommarhalvåret, april—september. Den vid äldre kartläggningar ofta använda vegetationsgränsen torde ligga närmare medelvattenståndet än lågvattenståndet.

I fråga om det normala lågvattenståndet framhålles i yttrandet, att detta vattenstånd ofta vore svårbestämbart. Lågvattenstånden kunde i hög grad vara beroende av regleringsåtgärder, varierande vattenframsläppning vid

kraftverk eller för flottning samt dämning genom is eller timmer. I vattendrag med regleringar kunde de enskilda årens lågvattenstånd vara mycket olika. Ett vattendrag kunde t. o. m. tidvis vara helt avstängt. Där lågvattenståndet inträffade under vintern vore det i regel föga känt av strandägarna. Beträffande lågvattenståndet under isfri tid tillkomme — liksom för medelvattenståndet under sådan tid — bedömningsmomentet att avgöra när isfri tid började och slutade. Denna bedömning erbjöde stora svårigheter därför att den isfria tiden ofta vore uppdelad i flera avsnitt och dess längd mycket olika i närbelägna delar av samma vattendrag. Lågvattenståndet under isfri tid vore i Norrland ofta svårt att bestämma, då det i denna landsdel icke utgjorde ett egentligt minimivattenstånd eftersom vattenståndet i regel fortsatte att falla även efter isläggningen. Liksom det normala lågvattenståndet vore det ofta påverkat av regleringar och ojämn tappning från kraftverken eller för flottning.

I yttrandet uttalas, att erfarenheterna av de under senare år genomförda sjöregleringarna styrkt den i utlåtandet till ägogränssakkunniga framlagda åsikten att medelvatten och ej lågvatten borde läggas till grund för gränsbestämningar. Vattenståndet vid normal medelvattenföring vore entydigt och säkrare bestämbart samt principiellt riktigare än det normala medelvattenståndet. Skillnaden mellan dessa vattenstånd vore dock liten, och det normala medelvattenståndet torde vara det för markägare och lantmätare lättast förståeliga av de båda uttrycken. Dessutom måste, om vattenståndet vid medelvattenföring lades till grund för gränsdragningen, undantag göras för de fall, då vattendraget vore påverkat av nedanför belägen rörlig damm.

Med hänsyn härtill förordas i yttrandet, att det normala medelvattenståndet tages till utgångspunkt vid bestämmande av gränsens sträckning. Denna skulle alltså bedömas efter medeltalet av vattenstånden under ett så stort antal år som möjligt. Därvid avsåges för reglerade sjöar och kraftverks dämningsområden de naturliga förhållandena, när dessa kunde rekonstrueras, och eljest de reglerade förhållandena. Ifall det normala medelvattenståndet av särskild anledning vore missvisande eller ej kunde bestämmas, finge i stället vattenståndet vid normal medelvattenföring bli avgörande.

Beredningen ansluter sig till den mening, som sålunda uttalats i institutets yttrande, och föreslår följaktligen att sträckningen av gräns i rinnande vatten och andra sjöar än de i 4 § angivna skall bedömas med hänsyn till normalt medelvattenstånd. För reglerade sjöar och kraftverks dämningsområden avses förhållandena vid gränsens tillkomst, när dessa kunna rekonstrueras, och eljest de nutida förhållandena. Det normala medelvattenståndet kan emellertid — såsom framhålles i yttrandet — i vissa fall vara missvisande eller omöjligt att bestämma. I sådant fall bör man söka ledning av vattenståndet vid normal medelvattenföring, vilket i regel ligger nära det natur liga, normala medelvattenståndet.

I 8 § av 1909 års förslag upptogs en bestämmelse av innebörd att äga, vilken såsom urfjäll hörde till annan by än den inom vars område ägan

vore belägen, icke tillförde den förstnämnda byn något vattenområde. Vattnet vid sådan äga tillkom i stället den by, inom vilken ägan låg. Motsvarande föreskrift återfinnes i 1921 års proposition och ägogränssakkunnigas förslag.

Frågan om urfjälls rätt till vattenområde vid dess strand sammanhänger i viss mån med frågan om avsöndrad lägenhets rätt till sådant vattenområde. Såsom tidigare berörts anses det vara gällande rätt att avsöndrad lägenhet in dubio icke omfattar vattenområde. I rättspraxis är emellertid numera presumtionen i verkligheten omkastad, i det att så gott som alltid särskilda omständigheter anses tala för att den ursprungliga överlåtelsen inbegripit även vattnet. Denna rättsutveckling har säkerligen influerats av den samtidigt eller endast obetydligt tidigare i rättspraxis utbildade regeln att, då skifteslag delats genom skifte utan att något sagts om vattnet utanför skifteslagets strand, vattnet likväl skall betraktas som skiftat med stranden. Den gamla rättsgrundsatsen att den äger vatten som land äger har härigenom vunnit en vidsträckt tillämpning. Men denna rättsutveckling står det i mindre god överensstämmelse, att urfjäll, som väl i de flesta fall blivit i gammal tid genom fång av något slag äganderättsligt skild från den by vari den ligger och lagd under annan by, fortfarande skall anses icke äga rätt till vattenområde utanför dess strand. Härtill kommer att det i allmänhet ej kan utredas, huruvida en dylik enklav verkligen är av urfjälls natur d. v. s. »avfjällad» från den by, inom vars rågång den är belägen. Nästan alltid ligger enklavbildningen så långt tillbaka i tiden, att man ej har någon möjlighet bedöma hur därvid tillgått. Av rättsfallen framgår, att endast i något enstaka undantagsfall tillfredsställande utredning kunnat presteras rörande en ägas egenskap av urfjäll.

Om urfjäll torde jordägarna vanligen erhålla kännedom först genom lantmätare och advokater i samband med jorddelningsförrättningar och rättegångar. Regeln att urfjäll ej omfattar vatten utanför dess strand blir då för mången en anledning att framställa anspråk på vattenområde, vartill han tidigare aldrig ansett sig vara ägare, under förebärande att enklaverad äga, utanför vilket vattenområdet är beläget, är av urfjälls natur.

En omkastning av presumtionen beträffande urfjälls rätt till vatten utanför dess strand skulle säkerligen ej innebära tillnärmelsevis så stort ingrepp i hävdvunna rättsföreställningar, som på sin tid gjordes med regeln att vattnet skall anses vara skiftat med stranden. Sedan numera det övervägande antalet urfjällar ingått i skiften av olika slag och presumtionen i fråga om vattens inbegripande i skifte omkastats samt konsekvenserna därav tagits vad angår avsöndrade lägenheter, kan det knappast anses vare sig riktigt eller lämpligt att stå kvar på den gamla ståndpunkten beträffande urfjällarna, som i regel ej äro något annat än mycket gamla avsöndringar. Detta måste ju leda till att utanför så gott som varje liten urfjäll, som vid skifte utlagts invid vatten, skulle finnas ett vattenområde, som vore att anse såsom samfällt för alla delägarna i skifteslaget, även om skifteslagets vattenområde i övrigt vore att anse såsom delat med stranden. Nyttan för skifteslagen av att bli ägare till

dylika fristående, ofta i och för sig nära nog värdelösa »vattentegar» torde som regel vara mycket obetydlig i jämförelse med den olägenhet som skulle vållas urfjällsägarna genom att de icke bleve rådande i vattnet utanför stranden. Det bör observeras att till följd av den i de norra och mellersta delarna av landet pågående sekulära landhöjningen (0,0—1,0 meter på hundra år) de därstädes vid havet liggande urfjällarna skulle redan vara eller så småningom bli avskurna från vattnet. Sålunda skulle alla i havet liggande öar av urfjälls natur bli skilda från vattnet genom smala landremsor, låt vara att olägenheterna härav till stor del komme att förebyggas genom de i 13 § föreslagna bestämmelserna. Vidare må framhållas att man för all framtid skulle liksom för närvarande nödgas verkställa besvärliga och därför dyrbara undersökningar, om en enklav är urfjäll eller icke, endast för att utröna om till enklaven hör något vattenområde. Särskilt vid avstyckningsförrättningar vålla dylika utredningar ofta besvär och kostnader, som ej stå i rimligt förhållande till det värde saken gäller. Detta är så mycket betänkligare som det med visshet kan förutses, att det rättsliga avgörandet i de allra flesta fallen dock måste i brist på tillfredsställande utredning grundas på mer eller mindre osäkra hypoteser.

Enligt beredningens mening föreligga alltså starka skäl att bryta med den ståndpunkt, som rättspraxis intagit i fråga om urfjälls rätt till vatten, och låta jämväl sådan äga omfatta vattenområde vid dess strand. Den motsatta regeln i 8 § av 1909 års förslag har därför uteslutits. Spörsmålet har liksom i gällande rätt lämnats oreglerat. Det har ansetts kunna överlämnas åt praxis att lösa denna speciella tillämpningsfråga med hänsyn till den allmänna rättsutvecklingen beträffande strandäganderättens omfattning.

13 §.

Av 12 § framgår att gräns i enskilt vattenområde skall vara fast och icke rörlig; dess läge skall ej påverkas av varaktiga förändringar i vattenståndet. Detsamma skall gälla gräns som löper i strandlinje.

Av praktiska skäl bör dock utredning om den tidigare sträckningen av strandlinjen icke föras alltför långt tillbaka i tiden, utan det bör som regel anses tillfyllest med de upplysningar som kunna inhämtas av äldre kartor. Vid bestämmande av gräns i vattnet skall det vidare enligt 12 § åligga förrättningsmännen att företaga den jämkning, som prövas rättvis med hänsyn till hävden, naturförhållandena och andra omständigheter, och denna föreskrift bör kunna analogt tillämpas i fråga om gräns i strandlinje. Vissa möjligheter föreligga alltså att undvika olägenheter av regeln om fast gräns. Jämkningsregeln gäller emellertid endast i fall av gränsbestämning; den saknar användning vid därefter inträdande förändringar i strandlinjens läge.

Då en strandfastighet icke omfattar utomliggande vattenområde, kommer en förskjutning av strandlinjen att medföra, att fastigheten blir avskuren från vattnet. Fastighetens ägare blir därmed berövad de förmåner som tillkomma honom enligt 1 kap. 3 § vattenlagen, nämligen att vid sin strand ha mindre

brygga, båt-, bad- eller tvätthus eller annan dylik byggnad, där ej vattenområdets ägare genom byggnaden lider men av någon betydelse eller hinder mot byggnaden möter av stadgandena i 2 kap. vattenlagen. Å andra sidan kan vattenområdets ägare i regel icke 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. Även då gräns löper ute i vattnet, kan strandfastighet bli avstängd från vattnet till följd av strandlinjens förändring. Detta kan inträffa på grund av landhöjningen, särskilt vid långgrunda stränder i Bottniska vikens norra del. Det kan vidare bli fallet vid en partiell torrläggning eller dylikt.

I de flesta fall torde landvinningar av obetydlig omfattning utan vidare brukas av den förutvarande strandfastighetens ägare. Detta förhållande synes böra accepteras i lagstiftningen och fastighetens ägare alltså berättigas att nyttja landvinningen. På denna väg skulle alltså ett legalt tvångsservitut tillskapas. En förutsättning härför bör dock vara, att landvinningen ej är av någon betydelse för dennas ägare. För motsatt fall kan övervägas att i stället bereda fastighetens ägare möjlighet att tvångsvis förvärva landvinningen eller del därav genom ägoutbyte eller inlösen.

Från dessa utgångspunkter synes följande reglering kunna förordas. Den förutvarande strandfastighetens ägare skall ha rätt att utan vederlag nyttja landvinningen och för denna njuta strandägares rätt enligt 1 kap. 3 § vattenlagen, så länge landvinningens ägare icke därigenom lider men av någon betydelse. En bestämmelse härom har upptagits i förevarande paragraf. Huruvida dylikt men uppstår bör bedömas med hänsyn till de möjligheter landvinningens ägare skulle ha att utvinna någon avkastning eller eljest tillgodogöra landvinningen. Om men av någon betydelse uppstår, bör den förutvarande strandfastighetens ägare visserligen alltjämt äga möjlighet att komma fram till stranden, men han bör vara skyldig att kompensera landvinningens ägare härför. Detta bör ske sålunda, att den förutvarande strandfastighetens ägare beredes tillfälle att förvärva landvinningen eller åtminstone en del därav. En regel om lösningsrätt torde leda till onödigt stora komplikationer i fråga om fastighetsbildningen, och det förefaller därför beredningen lämpligare att man, såsom skett i finsk rätt,[1] ger en möjlighet till tvångsägoutbyte i dessa fall. Härvid bör övervägas att tillåta strandfastighetens ägare att lämna likvid i penningar, enär svårighet kan möta att ge vederlag i jord.[2] Dessa frågor torde emellertid få göras till föremål för särskild utredning.

Det är icke möjligt att närmare avgränsa de fall, då rätt att utan vederlag nyttja landvinningen skall föreligga. Det är emellertid tydligt att den i förevarande paragraf upptagna bestämmelsen kan tillämpas intill dess landvinningens ägare givit till känna att han anser sig lida men av betydenhet. Även

---

[1] Se Moring a. a. s. 378 ff. Jfr den finska skifteslagkommitténs betänkande den 23 maj 1933 §§ 246, 285, 288 och 289.

[2] Jfr NJA 1934 s. 626. — Denna möjlighet finnes i finsk rätt; se förordningen den 26 oktober 1916 ang. skiftesväsendet § 58. Jfr föregående not.

om det då skulle befinnas, att dylikt men redan tidigare uppstått, följer härav icke att den förutvarande strandfastighetens ägare skall drabbas av någon påföljd i form av straff eller ersättningsskyldighet för tid innan landvinningens ägare protesterat mot nyttjandet.

2 KAP.

Om tillbehör till fastighet.

Såsom framgår av 1 kap. 1 § i förslaget utgöres fast egendom av jord med vad därtill hör. Den fasta egendomen indelas i särskilda fastigheter. Det är sålunda förutsatt, att en fastighet förutom jord omfattar vissa tillbehör. Förevarande kapitel avser att närmare reglera vilka föremål som skola utgöra tillbehör till fastighet. Föreskrifterna i detta ämne finnas för närvarande i lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom är att hänföra. I 1 kap. av 1909 års förslag upptogos dessa föreskrifter i stort sett oförändrade.

Genom lagbestämmelser av detta slag sker en närmare bestämning av vad som skall anses utgöra fast egendom, och på detta sätt uppdrages gränsen mellan dylik egendom och övriga slag av förmögenhetstillgångar, vilka betecknas såsom lös egendom. Eftersom dessa båda kategorier i åtskilliga hänseenden äro underkastade skilda rättsregler, är det angeläget att denna gräns bestämmes så tydligt som möjligt. Ifrågavarande gränsdragning blir av betydelse inom hela rättssystemet.

Den legala reglering, varom här är fråga, innebär vidare att en rättslig enhet skapas på grundval av fastighetsbegreppet genom att vissa föremål, som ha samband med en fastighet, hänföras dit såsom tillbehör i rättsligt avseende. Dessa tillbehör skola så att säga följa samma rättsliga öden som fastigheten. I princip skall alltså en rättighet, som belastar denna, också omfatta dess tillbehör, medan å andra sidan en särskild sakrätt ej skall kunna gälla enbart i ett tillbehör. Denna regel äger tvingande karaktär i vissa rättsförhållanden men kan i andra sättas ur kraft genom överenskommelse mellan parterna. I förstnämnda fall, t. ex. i fråga om objektet för panträtt, är regeln av särskild betydelse för rättssäkerheten. I de fall åter, då regeln är dispositiv, såsom i ett rättsförhållande mellan köpare och säljare av en fastighet, kan den tjäna såsom tolkningsprincip, när avtalet ej lämnar tillräcklig ledning.

Då det gäller att i lag ange vilka slag av föremål, som skola knytas till en fastighet såsom tillbehör, har man i stort sett att välja mellan två olika metoder. Kretsen av tillbehör kan antingen bestämmas ur ändamålssynpunkt, d. v. s. med hänsyn till föremålens och fastighetens gemensamma användning, eller också begränsas till sådana föremål som äro på ett yttre, mekaniskt sätt förbundna med fastigheten. Den sistnämnda metoden har i hu-

vudsak legat till grund för såväl gällande lagbestämmelser som 1909 års förslag, låt vara att ändamålssynpunkten också vunnit ett visst beaktande. Beredningen anser sig ej kunna föreslå någon genomgripande avvikelse härifrån. Visserligen kunde det förefalla önskvärt att låta föremål, som ur ekonomisk synpunkt höra samman med en fastighet, även bilda en rättslig enhet med denna, men en sådan anordning skulle, åtminstone om den genomfördes med full konsekvens, komma att stå i mindre god överensstämmelse med rättssystemet i övrigt. Så skulle exempelvis bli fallet, om man hänförde kreatur såsom tillbehör till en lantegendom.

Beredningen har alltså i stort sett funnit sig böra godtaga de principer, som omfattas av gällande rätt. Detta utesluter emellertid icke, att de av beredningen föreslagna bestämmelserna i flera hänseenden skilja sig från stadgandena i 1895 års lag och 1909 års förslag. Inom den allmänna ram, som beredningen ansett sig böra bibehålla för sitt förslag, finns nämligen utrymme för ganska betydande sakliga nyheter. Det är av särskilt stor vikt, att lagen så klart som möjligt utvisar vad som skall utgöra tillbehör till fastighet och vad som skall hänföras till lös egendom. I själva verket torde det vara av mindre betydelse var denna gräns förlägges än att den blir tydligt uppdragen.

Vidare har beredningen kompletterat hittillsvarande stadganden genom att upptaga vissa regler om den rättsliga innebörden av att ett föremål utgör tillbehör till fastighet. Vad beredningen härutinnan föreslagit torde visserligen i huvudsak överensstämma med vad som varit förutsatt i 1895 års lag. Enligt beredningens mening är det emellertid önskvärt, att vissa hithörande frågor lösas genom uttryckliga regler.

Vid den prövning av hithörande lagbestämmelser, som beredningen sålunda haft att företaga, befanns det erforderligt att inhämta upplysningar i ämnet hos myndigheter och sammanslutningar. För detta ändamål utarbetades inom beredningen ett preliminärt utkast till lagbestämmelser om tillbehör till fastighet jämte en promemoria i anslutning härtill. Detta lagutkast innehöll icke några större sakliga ändringar i förhållande till gällande rätt utan upptog i huvudsak de viktigaste stadgandena i 1895 års lag samt vissa rättsregler, som kunna anses godtagna i praxis. Över lagutkastet avgåvos yttranden av lantbruksstyrelsen, kommerskollegium — som i sin tur hade inhämtat utlåtanden från handelskamrarna i riket och svenska sparbanksföreningen — vattenfallsstyrelsen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, hyresgästernas sparkasse- och byggnadföreningars riksförbund u. p. a., Sveriges industriförbund, Sveriges köpmannaförbund, Sveriges allmänna hypoteksbank — som även överlämnade yttranden från sju till banken anslutna hypoteksföreningar — svenska bankföreningen, svenska försäkringsbolags riksförbund och svenska vattenkraftföreningen.

Med övervägande av innehållet i dessa yttranden har beredningen utar-

betat sitt nu föreliggande förslag till 2 kap. jordabalken. I 1 och 2 §§ anges vilka föremål, som på grund av sitt samband med en fastighet regelmässigt skola ha karaktär av tillbehör till denna. I 3 § behandlas den speciella frågan om reservdelar och dubbletter. Enligt de stadganden, som upptagits i 4 och 5 §§, bli föremål i vissa fall uteslutna från tillbehörskretsen på grund av särskilda omständigheter. I 6 och 7 §§ meddelas bestämmelser angående innebörden av att föremål räknas såsom tillbehör.

Förslaget innehåller ingen motsvarighet till bestämmelserna i 5 § 1895 års lag, varigenom vissa äldre sakrättstyper hänföras till fast egendom. Av dessa har frälseränta redan avvecklats. De övriga tre kategorierna äro: s. k. ofri tomt i stad, vattenverk å annans grund, förenat med sådan besittningsrätt till grunden att denna ej må återtagas av ägaren så länge verket uppehålles, samt i jordeboken upptaget fiskeri, varmed äganderätt till grunden ej är förenad. Dessa relikt från äldre tider förutsättas skola behandlas i övergångsbestämmelser till den nya jordabalken.

I 5 § av 1909 års förslag stadgades, att envar ägde taga vilt växande bär och svamp å annans mark, där det kunde ske utan skada å ägor, dock ej å tomtplats eller i trädgård, ej heller, mot förbud av ägaren eller den som företrädde honom, inom ett avstånd därifrån av 300 meter. Vidare innehöll förslagets 6 § en hänvisning till vad särskilt stadgats angående jordägares rätt över vattnet å hans grund så ock om hans rätt till jakt och fiske.

Någon motsvarighet till de nu återgivna bestämmelserna har icke upptagits i beredningens förslag. Dessa bestämmelser ge icke någon fullständig bild av jordäganderättens innehåll. Att uttömmande ange de befogenheter, som tillkomma jordägaren, och de inskränkningar i hans rätt, som följa av olika författningar eller av allmänt vedertagna rättsgrundsatser om vad som brukar kallas »alle mans rätt», torde möta stora svårigheter. I fråga om den ofta diskuterade rätten att på annans mark plocka bär och svamp finner beredningen det riktigast att, därest en reglering härav kan anses påkallad, detta sker genom särskild lagstiftning utanför jordabalkens ram, såsom fallet är med exempelvis de inskränkningar i jordägarens rätt, varom stadgas i skogsvårdslagstiftningen.

1 §.

Genom denna paragraf bestämmes vilka slag av föremål som genom anknytning till en fastighet bli tillbehör direkt till denna, medan 2 § anger de föremål som på grund av sitt samband med en byggnad hänföras dit och sålunda indirekt få karaktär av tillbehör till själva fastigheten.

Gällande bestämmelser om tillbehör, som omedelbart höra till fast egendom, finnas i 2 § första stycket av 1895 års lag. I detta lagrum stadgas, att till jorden höra därå uppförda hus, vattenverk och andra byggnader, för stadigvarande bruk i jorden anbragta ledningar och andra anläggningar, stängsel, å rot stående träd och andra växter tillika med frukt därå, samt gödsel.

I 1909 års förslag upptogos, likaledes i 2 § första stycket, samma bestämmelser om direkta tillbehör. Härtill gjordes dock vissa tillägg. Sålunda angavs, att stängsel skulle anses som tillbehör vare sig det uppförts å fastigheten eller vid dess ägogräns. Vidare skulle som tillbehör till en fastighet räknas å annan fastighet för begagnande av servitut uppförd byggnad eller anbragt ledning eller annan anläggning. Reglerna inneburo över huvud icke blott att de angivna föremålen fingo karaktär av tillbehör till fast egendom i allmänhet utan även att de hänfördes såsom tillbehör till en bestämd fastighet. För att utmärka detta hade i förslaget ordet jorden i paragrafens början utbytts mot ordet fastighet.

Beredningen har nära anslutit sig till 1909 års förslag och således i huvudsak bibehållit de nu gällande bestämmelserna om direkta tillbehör. Det är naturligt, att bland dessa i främsta rummet upptagas byggnader av olika slag. Liksom i den nuvarande lagen ha såsom exempel härpå angivits hus och vattenverk. Till byggnader äro vidare att hänföra murar, broar, bryggor samt vissa andra transportanläggningar och torde över huvud kunna räknas alla slags uppbyggda konstruktioner. Att byggnad skall sträcka sig ovan jordytan är ej nödvändigt. En husliknande anläggning kan betraktas som byggnad, även om den är belägen under jordytan, exempelvis kiosker och stationsanläggningar vid en underjordisk järnväg. Det kan visserligen stundom vara tveksamt, när ett föremål sålunda skall anses ha karaktär av byggnad, men detta torde ej behöva medföra några praktiska svårigheter, enär ett dylikt föremål i varje fall torde ingå under det vidsträckta begreppet anläggningar i nästföljande grupp av tillbehör.

Från gällande rätt har beredningen också upptagit kravet på att byggnaderna skola vara uppförda på fastigheten. Härigenom undantagas exempelvis sådana transportabla skjul och kojor som vid utförande av vissa arbeten flyttas från en plats till en annan. Däremot är det icke nödvändigt för lagrummets tillämpning, att en byggnad blivit sammanfogad med marken. Såsom antagits i rättspraxis böra sålunda hit räknas oljecisterner av plåt, som icke äro fästade vid marken utan kvarhållas där endast genom sin tyngd.[1]

Som nyss antytts har efter tillbehörsgruppen byggnader upptagits den omfattande kategorien anläggningar, och däribland nämnas särskilt ledningar. Andra slag av anläggningar äro t. ex. vissa transportanordningar, såsom räls och syllar, samt cisterner och källare, allt i den mån dessa föremål ej redan inbegripits under tillbehörskretsen i egenskap av byggnader. De i praktiken viktigaste anläggningarna utgöras emellertid av ledningarna. Med teknikens fortskridande utveckling få dessa allt större betydelse. Alla slag av ledningar kunna här ifrågakomma, vare sig de äro avsedda för elektricitet, gas, vatten eller annat. Dock höra ej sådana ledningar hit, som äro dragna i en byggnad; dessa behandlas i 2 §.

---

[1] NJA 1925 s. 317.

Med hänsyn till den vidsträckta innebörden av begreppet anläggningar har i detta förslag liksom i gällande lag den begränsningen stadgats, att det skall vara fråga om anläggningar för stadigvarande bruk. Detta gäller även i fråga om ledningar. Enligt den nuvarande lagens ordalydelse kräves vidare, att ledningar och andra anläggningar skola vara anbragta i jorden. Härvid har dock enligt lagens förarbeten antagits, att ledningar ovan jord utgöra tillbehör i egenskap av byggnader.[1] Till vinnande av större tydlighet har i förslaget ifrågavarande bestämmelse utformats så, att den omfattar såväl ledningar och andra anläggningar i jorden som där ovan.

I 1895 års lag nämnes vidare stängsel. Enligt 1909 års förslag skulle på denna punkt göras ett tillägg till lagtexten för att utmärka, att stängsel, som uppförts i fastighetens ägogräns, utgjorde tillbehör till fastigheten, även om det blivit satt på grannens sida om gränsen, såsom i 12 § av den då gällande stängselförordningen förutsattes kunna ske.[2] Detsamma kan nu bli fallet enligt 4 § lagen den 2 juni 1933 om ägofred. På grund härav föreslår också beredningen, att såsom tillbehör skall anses stängsel som uppförts på fastighetens mark eller vid dess ägogräns. Härunder inbegripes även stängsel som icke utgör hägnad gentemot annan fastighet utan avser att inom den egna fastigheten avgränsa t. ex. en betesvall från övriga ägor.

Bland tillbehören ha ytterligare i 1895 års lag angivits å rot stående träd och andra växter tillika med frukt därå. Av stadgandets avfattning framgår, att växter eller delar därav ha karaktären av fast egendom till dess de skiljas från roten eller jorden.[3] Beredningen har med en redaktionell jämkning bibehållit denna regel.

I 1895 års lag har slutligen gödsel upptagits bland de direkta tillbehören till jorden. Ordet gödsel avser, såsom påpekats i lagens förarbeten, endast naturlig spillning, ej artificiella gödningsmedel.[4] Att dessa båda ämnen sålunda behandlas olika i rättsligt avseende kan möjligen synas egendomligt, men beredningen har ej funnit tillräckliga skäl att låta även konstgödsel utgöra tillbehör till fastigheten. Naturlig gödsel, som är en viktig faktor i ett självförsörjande jordbruk, har nämligen sedan länge haft en viss särställning i rättsligt hänseende, medan konstgödsel snarast kan jämställas med andra för produktionens behov inköpta material och råvaror. Både naturlig gödsel och konstgödsel bli naturligtvis att anse som beståndsdelar av fastigheten, då de blandats med jorden. Här är det fråga om naturlig gödsel, som ännu ej blivit använd. Sådan gödsel har karaktär av tillbehör, vare sig den ligger upplagd i en hög på marken eller förvaras i en särskild gödselstad eller annan byggnad. Det är ej nödvändigt, att gödseln härrör från kreatur på den fastighet, där den är upplagd; gödsel blir tillbehör, även om den inköpts från en annan gård. Det ligger i sakens natur, att gödsel endast kan utgöra

---

[1] NJA II 1896 nr 1 s. 4 och 5.
[2] III s. 102.
[3] Jfr SvJT 1917 s. 294. Se även 78 och 124 §§ UL.
[4] NJA II 1896 nr 1 s. 4 f.

tillbehör till sådan fastighet, där jorden är avsedd att brukas. Huruvida gödseln för att kunna betraktas såsom tillbehör ovillkorligen skall finnas upplagd på själva fastigheten är en fråga, som torde få överlämnas åt rättstillämpningen.[1]

Beredningen har övervägt, huruvida även andra på en fastighet befintliga föremål än de ovan angivna borde hänföras dit såsom tillbehör. Eftersom de föremål, som äro fysiskt förenade med jorden, redan i stort sett utgöra tillbehör i egenskap av byggnader eller anläggningar, blir det här egentligen endast fråga om flyttbara saker. I ett yttrande har påyrkats, att s. k. hässjevirke skulle medtagas bland tillbehören. Då det synes beredningen ändamålsenligt, att hässjor inbegripas under tillbehören, har ett stadgande härom upptagits i förslaget. Den omständigheten att en hässja är uppställd endast under viss tid av året bör ej inverka på stadgandets tillämpning. I övrigt har beredningen ej funnit nödvändigt att frångå den hittills tillämpade huvudprincipen att tillbehörsegenskapen förutsätter ett yttre, mekaniskt samband med fastigheten.

Med äganderätten till ett jordområde följa i vissa fall rättigheter, som sträcka sig utöver detta område. Av särskilt intresse i detta sammanhang är rätt till servitut. I motiven till 1895 års lag förklarades att, enär servitutsrätt är förenad med äganderätten till den härskande fastigheten, jämväl de särskilda byggnader och andra anläggningar, som för rättighetens tillgodogörande uppförts på den tjänande fastigheten, måste anses såsom hörande till den härskande fastigheten, såvida de tillhörde ägaren av denna. Detta ansågs så obestridligt, att något uttryckligt stadgande därom ej erfordrades.[2] Även i motiven till 1909 års förslag uttalades, att en dylik byggnad eller anläggning finge anses som tillbehör till den härskande fastigheten, men det ansågs att denna grundsats borde direkt uttryckas i lagen. Det framhölls vidare, att ett sådant stadgande skulle äga särskild betydelse med avseende å ledningar, som anbringades för en fastighets behov men som måste framgå även över andra fastigheter. Dylika ledningar vore till hela sin sträckning att anse såsom tillbehör till den härskande fastigheten.[3] På grund av vad sålunda anförts upptogs i 2 § första stycket av 1909 års förslag den regeln, att till fastighet skulle höra å annan fastighet för begagnande av servitut uppförd byggnad eller anbragt ledning eller annan anläggning.

Beredningen finner också en dylik bestämmelse önskvärd. Såsom nyss påpekats är själva servitutsrätten ett slags bihang till äganderätten till den härskande fastigheten, och det synes då konsekvent och ändamålsenligt att även låta sådana föremål på den tjänande fastigheten, som äro avsedda för rättighetens begagnande, utgöra tillbehör till förstnämnda fastighet. Såsom

---

[1] Angående fördelning av gödsel mellan flera sambrukade fastigheter jfr SvJT 1920 rf s. 1 och 1933 rf s. 71.

[2] NJA II 1896 nr 1 s. 24 f.

[3] III s. 102 f.

praktiska exempel härpå kunna nämnas byggnader och andra anläggningar för utnyttjande av grustäkt, stängsel som är avsett för begagnande av betesrättighet samt ledningar för uppfordring av vatten från brunn eller sjö. För att ett föremål på den tjänande fastigheten skall anses som tillbehör till den härskande fordras enligt förslaget, att föremålet blivit uppfört med stöd av ett servitut. Härav följer att byggnad, stängsel eller annan anläggning, som före servitutsupplåtelsen tillhört ägaren av den tjänande fastigheten, är tillbehör till denna, även om föremålet senare tages i anspråk för servitutets utnyttjande. Vidare kräves enligt förslaget, att föremålet är avsett uteslutande för tillgodogörandet av en fastigheten tillkommande servitutsförmån. Av detta krav följer, att exempelvis en ledning som gemensamt utnyttjas av flera fastigheter ej är att räkna såsom tillbehör till någondera fastigheten. Om den servitutsrätt, vars tillgodogörande föremålet tjänar, av någon anledning upphör, försvinner även föremålets karaktär av tillbehör till den härskande fastigheten.

I remissyttranden från vattenkraftintressenter har anförts, att elektriska kraftledningar, som framdragits med stöd av servitutsrättigheter, icke borde få karaktär av tillbehör. Detta skulle nämligen medföra svårigheter och olägenheter av flera slag. Särskilt framhölls, att kraftledningsnätet vore så sammanbyggt, att någon uppdelning av de olika ledningarna på särskilda härskande fastigheter ej kunde genomföras efter reella grunder, samt att ledningarnas hänförande till fast egendom skulle få omotiverade och mycket vittgående konsekvenser i beskattningshänseende. Dessa fall omfattas ej heller av beredningens förslag. Såsom ovan angivits gäller förslaget sådana föremål, bland annat ledningar, som äro avsedda för tillgodogörandet av en servitutsförmån. Kraftledningsservituten innebära rätt att draga ledningar över de tjänande fastigheterna. Ledningarna äro ej avsedda för tillgodogörande av en servitutsförmån, utan servitutsrättigheten har i stället tillskapats för ledningarnas framdragande. Vad nu sagts om kraftledningar kan i vissa fall gälla även beträffande andra ledningar, t. ex. telegraf- och telefonledningar, såvida deras framdragande säkerställts genom servitut, samt i fråga om ledningsstolpar, vilkas uppförande och bibehållande på annans mark ofta inbegripas i ledningsservituten. Om däremot ett ledningsservitut tillkommit för att möjliggöra utnyttjandet av annan servitutsrättighet, bli ledningarna enligt beredningens förslag att betrakta såsom tillbehör till den härskande fastigheten.

Förslaget får anses principiellt kräva, att ett föremål för att vara tillbehör till en viss fastighet skall inrymmas inom denna fastighets område.[1] I sådana fall, då en ledning sträcker sig utanför fastigheten, bör därför liksom i hittillsvarande praxis endast den del av ledningen, som är framdragen inom fastigheten, räknas såsom tillbehör till denna, medan den återstående delen

[1] Jfr III s. 102.

av ledningen blir lös egendom, såvida annat ej föranledes av någon särskild omständighet.[1]

Emellertid har denna princip icke någon obetingad giltighet. En byggnad, som skjuter över fastighetens gräns, kan icke rimligen till någon del anses såsom lös egendom utan torde i sin helhet få räknas såsom tillbehör till den fastighet, inom vars gräns den egentligen skulle ha inrymts.[2] Ett ytterligare undantag från den angivna principen får anses uppkomma i samband med vissa jorddelningsförrättningar. Om en byggnad, som utgör tillbehör till en viss fastighet, efter en dylik förrättning kommit att ligga på en annan fastighets mark, torde byggnaden — såsom också antagits i praxis — fortfarande böra räknas som tillbehör till förstnämnda fastighet under den tid, som vid förrättningen blivit bestämd för byggnadens flyttning.[3] Detta fall har alltså blott tidsbegränsad giltighet. Det bör kanske snarast jämställas med att ett tillbehör eller en del därav rent tillfälligt, exempelvis för reparation, avlägsnas från fastigheten. En sådan åtgärd bör tydligen ej ändra föremålets rättsliga karaktär.[4]

I två speciella fall, nämligen för vissa elektriska anläggningar och enskilda järnvägar, har genom särskilda författningar kretsen av tillbehör utvidgats att omfatta jämväl andra föremål än dem, som eljest hänföras till fast egendom. Beträffande elektriska anläggningar finnas föreskrifterna härom i lagen den 22 juni 1920 med vissa bestämmelser om registrering av elektriska anläggningar samt om rätt till elektrisk kraft m. m. Enligt 2 § i denna lag kunna starkströmsledningar, som äro förbundna med en elektrisk station, genom registrering på denna station hänföras till den fastighet, där denna är belägen, även om ledningarna framgå över annan fastighets område. Detsamma gäller i fråga om understationer, som äro anslutna till ledningarna. Villkor härför är att såväl huvudstationen som ledningarna och understationerna tillhöra fastighetens ägare. De särskilda tillbehörsreglerna för vissa järnvägar ha meddelats i 1 § andra stycket förordningen den 15 oktober 1880, innefattande särskilda föreskrifter angående lagfart, inteckning och utmätning av järnväg, så ock i fråga om förvaltning av järnväg under konkurs. I denna förordning — enligt vilken järnväg i hela sin sträckning med därtill hörande mark samt verkstäder och andra byggnader är att anse som en enda sammanhängande fast egendom — hänföras till denna fasta egendom järnvägsägarens lokomotiv, vagnar, inventarier och förråd, vilka anskaffats för järnvägens drift och som antingen äro under ägarens värjo eller användas för trafik å annan bana, som står i förbindelse med förstnämnda järnväg.

I 1895 års lag har i 2 § andra stycket och 6 § erinrats om de särskilda tillbehörsreglerna beträffande elektriska anläggningar och järnvägar. Beredningen har i slutet av 1 § upptagit en gemensam bestämmelse med sam-

[1] Se NJA 1904 s. 310 och 1920 s. 32.
[2] Se NJA 1920 s. 32.
[3] Se NJA 1891 s. 381 och 1922 s. 282.
[4] Jfr NJA II 1896 nr 1 s. 14.

ma innebörd. Av denna bestämmelses formulering framgår, att även de allmänna stadgandena om tillbehör skola äga tillämpning i dessa fall.

2 §.

I 3 § av 1895 års lag anges de föremål, som utgöra tillbehör till byggnad och därigenom indirekt till den fastighet, vartill byggnaden hör. Enligt paragrafens första stycke, som avser byggnader i allmänhet, skola följande fyra tillbehörskategorier hänföras till byggnad: 1) fast inredning, såsom avbalkningar, ledstänger, spiltor, krubbor och annat dylikt, 2) ledningar för uppvärmning, belysning, luftväxling samt vattens eller andra ämnens inledande eller bortförande, 3) annat, som i vägg, tak eller golv är inmurat eller intimrat, samt 4) vad till stadigvarande bruk för byggnaden blivit anskaffat, såsom dubbeldörrar, innanfönster, nycklar, järnspislar, järnugnar, kaminer och brandredskap.

Samma bestämmelser upptogos i 3 § första stycket av 1909 års förslag med det tillägget, att bland ledningarna även nämndes sådana, som tjäna till överförande av vatten eller andra ämnen från en del av byggnaden till en annan. I motiven anfördes att, eftersom de i lagen angivna ledningarna i allmänhet vore att hänföra till den fasta inredningen, deras omnämnande strängt taget icke varit nödvändigt eller kunnat åsyfta, att endast de uppräknade slagen av ledningar skulle räknas såsom tillbehör till byggnaden. Till undvikande av missförstånd ansågs det emellertid lämpligt att jämte dessa ledningar särskilt omnämna ledningar, som från en plats till en annan inom byggnaden överförde vatten eller andra ämnen, då dylika ledningar ofta vore av stor betydelse. Vid förslagets utarbetande hade ifrågasatts att upptaga hissar bland sådant som anskaffats till stadigvarande bruk för en byggnad. Detta hade emellertid ej befunnits lämpligt, enär det ej kunde råda någon tvekan om att hissar vore att hänföra till fast inredning och såsom sådan utgjorde tillbehör till byggnaden.[1]

De fyra ovan angivna grupperna av tillbehör äro ej sinsemellan klart avgränsade genom skilda kännetecken. Såsom påpekades i de nyss återgivna motiven äro ledningar i allmänhet att hänföra till fast inredning. Vad som är inmurat eller intimrat har också i och för sig ofta denna karaktär. Och slutligen kunna tillbehör av alla här ifrågavarande slag sägas vara anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden, ehuru den sista kategorien, som i lagtexten angivits med just detta kännetecken, skiljer sig från de övriga genom att den i första hand synes avse föremål, som icke äro mekaniskt förenade med byggnaden.

Att de olika kategorierna sålunda delvis gå över i varandra behöver emellertid icke i och för sig medföra olägenheter. Det är också snarast en fördel, att begreppet fast inredning är så omfattande, att någon gräns icke behöver uppdragas mellan vad som skall hänföras dit och vad som skall anses utgöra beståndsdelar av själva byggnaden. Till sådana beståndsdelar

[1] III s. 103 f.

torde emellertid kunna räknas icke blott golv, tak, väggar och trappor utan även dörrar, fönster, uppklistrade tapeter och dylikt.

Såsom i annat sammanhang framhållits ha de nu ifrågavarande reglerna till syfte att bestämma gränsen mellan tillbehör och lös egendom. Beträffande denna gränsdragning råder för närvarande ganska stor tvekan på flera punkter.

Den närmare innebörden av den första tillbehörskategorien, nämligen fast inredning, belyses i lagtexten med följande exempel: avbalkningar, ledstänger, spiltor och krubbor. I förarbetena till 1895 års lag utfördes denna exemplifiering närmare. Där framhölls sålunda, att till den fasta inredningen räknades icke blott vindskontor, garderober, kakelugnar, fasta spisar, hissar, spiltor, bås, kalvkättar, krubbor och dylikt utan även sådana möbelliknande inrättningar — fasta köksbord (s. k. vaskar), bänkar, vedlårar, hyllfack, fil- och andra fasta arbetsbänkar eller bord m. m. — som särskilt apterats för byggnaden och vanligen skulle efter utbrytning bli av jämförelsevis ringa värde; varemot dit icke räknades vanliga möbler, maskiner eller redskap, även om de blivit fastsatta vid byggnaden genom spikar, nitar eller skruvar.[1] Det är ej i lagen föreskrivet, på vilket sätt den fasta inredningen skall vara förenad med själva byggnaden; även om ett föremål blivit fastsatt t. ex. genom limning eller med klena spikar, kan det ha karaktär av tillbehör enligt den nu ifrågavarande regeln. I lagen fordras ej heller uttryckligen, att den fasta inredningen skall tjäna ett stadigvarande syfte, men det har antagits att en viss hänsyn dock måste tagas till ändamålssynpunkten, så att exempelvis en exklusiv inredning, som blott avser att tjäna ett mera tillfälligt behov, ej räknas som tillbehör till byggnaden. I rättspraxis ha magasinsskåp, uppförda i likhet med s. k. vindskontor, ansetts såsom tillbehör, medan däremot en apoteksinredning betraktats som lös egendom, oaktat dess olika delar — fasta skåp, hyllor, diskar m. m. — i stor utsträckning direkt anpassats efter lokalerna och blivit mycket kraftigt fästade.[2] Ur rättspraxis kan vidare nämnas, att hissar såväl i bostadshus[3] som i magasin[4] förklarats utgöra tillbehör.

De ledningar, vilka i gällande lag upptagits som en särskild tillbehörskategori, äro sådana som avse uppvärmning, belysning och luftväxling samt vattens eller andra ämnens inledande eller bortförande. Även med det tillägg, som gjordes i 1909 års förslag, blir denna uppräkning ej fullständig; sålunda kan en byggnad t. ex. vara försedd med ringledningar eller ledningar för hustelefon. Såsom förut framhållits ha emellertid alla slags ledningar i regel tillbehörskaraktär i egenskap av fast inredning.

Även i fråga om den tredje tillbehörskategorien, som omfattar vad som blivit inmurat eller intimrat i vägg, tak eller golv, gäller att föremålet i allmänhet är fast inredning. Upptagandet av denna kategori kan emellertid

---

[1] NJA II 1896 nr 1 s. 13.
[2] NJA 1919 s. 525.
[3] NJA 1913 s. 627 och 1944 s. 183.
[4] NJA 1919 s. 525.

i vissa fall få självständig betydelse. Av förarbetena till 1895 års lag framgår nämligen, att föremål anses inmurat även om endast en mindre del av detsamma är på detta sätt infogad i byggnaden.[1]

Av stor praktisk betydelse är den kategori av tillbehör, som utgöres av vad som blivit anskaffat till stadigvarande bruk för byggnaden. Såsom redan nämnts har i lagtexten angivits följande exempel härpå: dubbeldörrar, innanfönster, nycklar, järnspislar, järnugnar, kaminer och brandredskap. Dessa exempel avse sådana föremål, som icke äro mekaniskt förenade med byggnaden. Spisar, ugnar och annat, som infogats i byggnaden, torde nämligen, enligt vad förut påpekats, böra räknas till den fasta inredningen. Genom villkoret att föremålet skall ha anskaffats till stadigvarande bruk undantages vad som tillförts fastigheten för ett tillfälligt ändamål, exempelvis att tillgodose viss hyresgästs speciella behov. I villkoret att föremålet skall tjäna till bruk för byggnaden ligger ett krav på ändamålsbetingat samband mellan föremålet och byggnaden. Vissa av de i lagen angivna exemplen åsyfta närmast vad som användes i bostadshus, men stadgandet är icke begränsat till sådana byggnader. Det är ej fullt klart, i vilka fall lagens krav skall anses uppfyllt, då det endast föreligger en partiell ändamålsgemenskap, alltså när föremålet blott har betydelse för en för speciellt ändamål disponerad del av byggnaden, t. ex. en lokal som inrättats till affär, biograf eller annat särskilt bruk.

I rättspraxis har ofta uppkommit fråga, huruvida visst föremål skall anses vara anskaffat till stadigvarande bruk för en byggnad. Genom flera rättsfall har fastslagits, att värmeledningspannor, radiatorer, badkar, tvättställ och andra sanitetsanläggningar ha karaktär av tillbehör. Grunden för dessa avgöranden synes åtminstone i stort sett ha varit, att sådana föremål befunnits anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden.[2] I ett mål, som avgjordes av hovrätt i sista instans, har däremot en för samtliga hyresgäster avsedd elektrisk mangel, vilken icke var fastgjord vid byggnaden, betraktats som lös egendom.[3] Enligt en annan hovrättsdom har tillbehörskaraktär tillkommit korkmattor, som klistrats på papp och delvis fastspikats på golv, anslagstavlor, som fastskruvats i trappuppgångar, med därtill hörande lösa bokstäver för angivande av namnen på hyresgäster, braständare för värmeledningspanna med gummislang, som anslutits till gasledning, samt vissa löst uppställda inredningsföremål i en speceributik och en mjölkbutik, såsom diskar, skyltlådor och hyllfack.[4] Samtliga dessa föremål förklarades vara anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden. Denna dom synes emellertid gå något längre än praxis i allmänhet, särskilt i fråga om de nämnda inredningsföremålen i butikerna. I detta sammanhang må erinras om det tidigare berörda avgörandet angående skåp, diskar och andra inventarier i ett apotek. Dessa inventarier, vilka icke betraktades såsom fast

---

[1] NJA II 1896 nr 1 s. 13 och 17.
[2] NJA 1918 s. 441 och 445, 1923 s. 602 och 1941 s. 156.
[3] SvJT 1942 rf s. 58.
[4] SvJT 1936 rf s. 71.

inredning, ansågos ej heller vara anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden. Vid detta måls avgörande tillmättes emellertid de speciella förhållandena i apoteksbranschen stor betydelse.[1] I två rättsfall ha vidare bänkar i biografiokaler förklarats utgöra lös egendom. Bänkarna synas i båda fallen ha varit av sedvanlig typ. De bestodo av ställningar med däri fastsatta klaffstolar och hade endast med skruvar fästats vid golven. I det ena av dessa fall bestod hela byggnaden av biografens utrymmen, men det framhölls särskilt i domsmotiveringen, att byggnaden till konstruktion och inredning var av mycket enkel beskaffenhet och att den utan större förändringar kunde användas jämväl till andra ändamål än biografrörelse. Bänkarna ansågos därför ej anskaffade till stadigvarande bruk för själva byggnaden.[2] Den andra lokalen omfattade endast en del av byggnaden, men den hade anordnats till biograf-, teater- och konsertsalong redan vid byggnadens uppförande. Lokalen sträckte sig genom två våningar och var försedd med läktare och sluttande golv. Trots denna konstruktion förklarades i domen, att bänkarna icke kunde anses anskaffade till stadigvarande bruk för byggnaden utan endast för att användas i lägenheten så länge denna var avsedd för biografrörelse eller därmed jämförlig verksamhet.[3] Slutligen kan nämnas en hovrättsdom, enligt vilken vissa i en mjölkningsmaskinanläggning ingående föremål, som med skruvar och krokar anbragts i en ladugård, betraktades såsom tillbehör till denna byggnad.[4]

I det föregående har angivits på vad sätt gällande lag och därpå grundad rättspraxis uppdragit gränsen mellan vad som skall hänföras till fast egendom i egenskap av tillbehör till byggnader i allmänhet och vad som skall anses utgöra lös egendom. Beredningen har funnit, att denna gränsdragning i stort sett är väl avvägd och ändamålsenlig. I de yttranden, som avgivits över beredningens preliminära lagutkast, ha ej heller påyrkats några mera väsentliga ändringar i de nuvarande reglerna, ehuru åtskilliga önskemål framställts rörande olika detaljfrågor. Beredningen anser sig alltså ej böra föreslå några större sakliga nyheter. På vissa punkter innebär dock beredningens förslag jämkningar i den nuvarande gränsdragningen. Dessutom avviker förslaget i formellt hänseende ganska avsevärt från gällande lag. Det har i praktiken visat sig, att de nuvarande bestämmelserna vållat tolkningssvårigheter i flera avseenden. Delvis sammanhänger detta med att den tekniska utvecklingen efter lagens tillkomst medfört att nya slag av inredningsdetaljer kommit i bruk. Beredningen har i möjligaste mån sökt precisera tillbehörskretsen. Det ligger dock i sakens natur, att verkligt uttömmande regler ej kunna uppställas i detta ämne.

De viktigaste tillbehörsföremålen kunna för närvarande hänföras till de båda grupperna fast inredning och vad som blivit anskaffat till stadigvarande bruk för byggnaden. I beredningens förslag tages hänsyn till båda dessa kategorier. Begreppet fast inredning är visserligen icke klart avgränsat. Att

[1] NJA 1919 s. 525. Se även NJA 1921 A 461.
[2] NJA 1922 s. 88.
[3] NJA 1934 s. 46.
[4] SvJT 1936 rf s. 21.

någon skiljelinje ej kan anges mellan den fasta inredningen och själva byggnadens beståndsdelar är emellertid, såsom förut påpekats, närmast en fördel i detta sammanhang. Däremot behöver en klar gräns finnas i förhållande till saker, som skola utgöra lös egendom. Kravet på att inredningen skall vara fast är härvidlag ej tillräckligt. Det föreskrives icke i gällande lag, på vad sätt detta mekaniska samband skall ha anordnats, och en sådan föreskrift skulle också enligt beredningens mening vara olämplig. Även en sammanfogning med klena spikar, skruvar eller lim skall alltså vara till fyllest. Men stolar och andra vanliga möbler böra ej betraktas som tillbehör, även om de på sådant sätt äro fästade vid ett golv eller en vägg. För att närmare bestämma när fastsittande inredningsdetaljer skola anses som tillbehör, har beredningen, i anslutning till en viss tendens i rättspraxis, även härvidlag uppställt kriteriet stadigvarande bruk för byggnaden. Detta kännetecken blir härigenom en väsentlig norm för hela tillbehörskretsens avgränsning mot den lösa egendomen.

Vad beträffar den tillbehörskategori, som utgöres av vad till stadigvarande bruk för byggnaden blivit anskaffat, må till en början anmärkas, att tillbehörsegenskapen icke följer av det subjektiva syfte, som byggnadens ägare kan ha haft vid anskaffningen, utan av ett objektivt ändamålssamband mellan föremålet och byggnaden. För att tydligare utmärka detta föreslår beredningen den formella jämkningen, att föremålet skall vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden. I redogörelsen för gällande rätt påpekades, att föremål, som blott tjäna ett övergående syfte, t. ex. en viss hyresgästs speciella behov, icke få karaktär av tillbehör på grund av denna föreskrift angående stadigvarande bruk. Vidare framhölls, att det för närvarande ej är fullt klart, i vad mån det kan anses tillräckligt med ändamålsgemenskap i förhållande till en viss del av byggnaden, som inrättats för någon särskild verksamhet, exempelvis till affär eller biograf. Enligt beredningens mening bör ett föremål kunna ha karaktär av tillbehör, även om det tjänar ett syfte för vilket blott en viss lokal i byggnaden är avsedd, nämligen såvida denna lokal blivit inrättad på ett sätt, som gör att den ej lätt kan förändras och bli lämplig för ett annat ändamål. I lagtexten har därför uttryckligen angivits, att fast inredning och andra föremål utgöra tillbehör till byggnaden också då de tjäna till stadigvarande bruk allenast för viss lägenhet i byggnaden.

För att ett föremål skall ha karaktär av tillbehör bör icke blott erfordras ändamålsgemenskap utan även ett yttre samband med byggnaden. Detta krav är naturligtvis uppfyllt, så snart inredningen är fast. För andra föremål kräves ytterligare en bestämning. Det är visserligen icke nödvändigt, att dessa föremål skola vara fästade vid byggnaden, men de böra ha anbringats i ett sådant samband med denna, som motsvarar föremålets ändamålsgemenskap med byggnaden. Enligt beredningens förslag är det därför ej tillräckligt, att ett föremål blivit anskaffat av byggnadens ägare utan det fordras, att byggnaden skall ha blivit försedd därmed. Att ett föremål sålunda skall ha bragts i ett direkt samband med byggnaden utesluter ej,

att det rent tillfälligtvis kan avlägsnas därifrån utan att förlora karaktären av tillbehör. Såsom redan i annat sammanhang påpekats bör detta exempelvis gälla, om ett föremål borttagits för reparation.

Av de i gällande rätt uppställda tillbehörsgrupperna är det två, som ej särskilt angivits i beredningens förslag, nämligen ledningar samt föremål, som inmurats eller intimrats. Ledningar bli i allmänhet tillbehör enligt den av beredningen föreslagna regeln. Detta gäller i fråga om alla slags ledningar, som äro ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden eller särskilt inrättad lokal däri, t. ex. ledningar för vatten, avlopp, värme, gas och elektricitet. Om en ledning i en byggnad undantagsvis icke skulle uppfylla nämnda krav, exempelvis därför att den uppsatts för ett rent tillfälligt behov, bör den ej betraktas som tillbehör. Såsom närmare anges i det följande ingår i beredningens lagtext en uppräkning av typiska exempel på föremål, som bruka ha tillbehörskaraktär. I denna uppräkning ha ledningar medtagits.

Att vad som blivit inmurat eller intimrat upptogs som en särskild tillbehörskategori i 1895 års lag motiverades närmast med att de föremål, som på sådant sätt infogats i byggnaden, vanligen ej kunde skiljas därifrån utan att avsevärd skada åstadkommes antingen på föremålet eller på byggnaden.[1] Beredningen har emellertid av flera skäl funnit mindre lämpligt att bibehålla denna speciella tillbehörskategori. Numera torde intimring förekomma ganska sällan, och vid sidan av inmurning finnas andra metoder, som ge lika stor fasthet i sammanfogningen. Såsom ovan framhållits lär enligt gällande rätt ej fordras mera än att någon del av ett föremål blivit inmurad eller intimrad, för att det skall anses som tillbehör, och att skärpa detta krav låter sig av praktiska skäl knappast genomföra. Till följd härav kan det emellertid vara en jämförelsevis obetydlig och kanske tillfällig omständighet, som avgör, om ett föremål skall utgöra tillbehör eller ej. Av samma anledning behöver ett frånskiljande av föremålet ej alltid medföra särskilt stora skadeverkningar. Vad som blivit anbragt i en byggnad genom inmurning eller på annat liknande sätt torde oftast ingå under kategorien fast inredning, och enligt beredningens uppfattning är det ej lämpligt att vid sidan härav upptaga en särskild tillbehörskategori, som enbart kännetecknas av att en viss metod använts vid föremålets sammanfogning med byggnaden.

Om ett föremål har karaktär av tillbehör, bör denna egenskap omfatta allt som kan anses utgöra integrerande delar av detsamma, även om någon sådan del endast är löst fogad vid föremålet i övrigt, såsom fallet är med exempelvis spiselringar och kakelugnsluckor. Detta torde följa av allmänna rättsgrundsatser, och beredningen har därför ej föreslagit någon bestämmelse härom.[2]

I de gällande bestämmelserna om tillbehör till byggnader i 3 § av 1895 års lag upptages en särbestämmelse beträffande ett visst slag av byggnader.

---

[1] Se NJA II 1896 nr 1 s. 13.

[2] Jfr NJA 1897 s. 13, som dock avsåg förhållanden före ikraftträdandet av 1895 års lag (bl. a. armatur till ångpannor, sågklingor och drivremmar), samt SvJT 1921 rf s. 29 (dörr till bakugn).

Paragrafens första stycke, som motsvarar de hittills behandlade delarna av beredningens förslag, anger såsom förut nämnts vad som skall utgöra tillbehör till byggnader i allmänhet. Enligt andra stycket i samma paragraf skall till fabrik eller annan för industriell verksamhet inrättad byggnad dessutom höra *dels* varje motor, maskin, kärl eller därmed jämförligt redskap, som för sin användning kräver och jämväl vilar på fast, från grunden berett underlag, *dels* kraftledningar med därtill hörande inrättningar, dock med undantag av sådana ledningar, som från det allmänna ledningssystemet överföra kraft till särskild maskin, som ej är att hänföra till fast egendom.

Den nu återgivna bestämmelsen upptogs i 1909 års förslag, likaledes i 3 § andra stycket, med endast ett par mindre jämkningar. I förslagets motiv anfördes i huvudsak blott, att bestämmelsen i tillämpningen givit anledning till tvekan, huruvida underlaget måste vara berett just för att uppbära det ifrågavarande redskapet, men att detta ej vore fallet utan att bestämmelsen avsåge även ett underlag, som blivit berett för annat ändamål.[1]

Frågan om vilka föremål som skola utgöra tillbehör till fabriker och dylika byggnader har stor praktisk och ekonomisk betydelse. De maskiner och andra redskap, som här komma i fråga utöver de vanliga tillbehören till byggnader, representera nämligen ofta avsevärda kapitalvärden, och den gränsdragning, som härvidlag kommer till stånd mellan fast och lös egendom, får därför viktiga konsekvenser. Detta gäller icke minst i fråga om kreditväsendet. Vad som har tillbehörskaraktär omfattas av fastighetens inteckningar, medan de inventarier, som hänföras till lös egendom, kunna utgöra föremål för förlagsinteckning.

Den nuvarande bestämmelsen angående maskiner och andra redskap synes ur flera synpunkter vara mindre lämplig. Sålunda har den i tillämpningen ofta visat sig medföra tolkningssvårigheter. Det kan vara synnerligen vanskligt att avgöra såväl om en viss maskin kräver ett fast, från grunden berett underlag som när ett dylikt underlag skall anses vara för handen. Dessa svårigheter sammanhänga delvis med att bestämmelsen blivit föråldrad till följd av den tekniska utveckling, som ägt rum efter tillkomsten av 1895 års lag. Fabriksbyggnader uppföras numera ofta med användande av mycket hållfasta material, t. ex. armerad betong. I sådana byggnader kunna även mycket stora och tunga maskiner, som i fabriker av äldre typ kräva ett särskilt underlag, uppställas direkt på golvet, eventuellt i en övre våning. Huruvida maskiner erfordra särskilt underlag beror dessutom icke blott på maskinernas beskaffenhet och byggnadens konstruktion utan även på andra omständigheter, som icke ha något naturligt samband med tillbehörsfrågan. Sålunda användas i vissa fall, men ej alltid, särskilda underlag för maskiner, som framkalla starka vibrationer, för att hindra vibrationernas spridning till andra apparater i närheten. Och när maskiner användas i precisionsarbete, bruka de stundom förses med underlag för att isoleras

[1] III s. 104.

från vibrationer, som komma från annat håll. Slutligen äro grundförhållandena under byggnaden av betydelse för frågan, om en maskin skall förses med särskilt underlag eller ej. Av det anförda torde framgå, icke blott att den nu ifrågavarande tillbehörsregeln är svårtolkad utan även att dess tillämpning kan bli beroende av tillfälliga och ovidkommande omständigheter, som medföra att samma slags maskiner i vissa fall utgöra tillbehör till byggnader och i andra fall räknas som lös egendom.

Dessa förhållanden jämte andra omständigheter ha föranlett, att på vissa områden de legala reglerna ersatts av en annan ordning. Vid brandförsäkring av fabriksbyggnader brukar sålunda den maskinella utrustningen med tillhörande ledningar behandlas som lös egendom, även om den enligt lagen har karaktär av tillbehör. Och likaså få alla slags maskiner, som äro avsedda att i huvudsak direkt tjäna industriellt ändamål, betraktas såsom lösa inventarier i fråga om rätten till avskrivningar vid beskattning.

I de yttranden, som beredningen inhämtat, har den nuvarande lagbestämmelsen blivit utsatt för stark kritik från skilda håll. Därvid ha de tolkningssvårigheter och praktiska olägenheter, som nyss omnämnts, blivit påtalade. Samtidigt ha också framlagts förslag till nya bestämmelser, vilka alla gått i riktning mot en begränsning av tillbehörskretsen. I flera yttranden har sålunda förordats, att endast maskiner, som erfordras för användningen av själva byggnaden, fortfarande skulle utgöra tillbehör till denna, medan de maskiner, som begagnas för en viss tillverkning, skulle hänföras till lös egendom.

Enligt beredningens mening är det av ovan angivna skäl tydligt, att den nuvarande tillbehörsregeln om maskiner och andra redskap icke är tillfredsställande. Beredningen ansluter sig även till den uppfattningen, att kretsen av tillbehör till fabriksbyggnader om möjligt bör begränsas. En sådan lagändring skulle stå i överensstämmelse med vad i yttrandena betecknats som ändamålsenligt och i viss mån redan blivit genomfört i praktiken. Medan utvecklingen i fråga om bostadshus går i riktning mot en utvidgning av tillbehörsbegreppet, råder en motsatt tendens beträffande fabriksbyggnader.

Vid en inskränkning av tillbehörsbegreppet på detta område måste hänsyn tagas till bestående inteckningsförhållanden. Då långivning sker mot säkerhet i fastighetsinteckning, torde oftast värdet av maskiner såsom tillbehör till byggnad medräknas. I många fall brukar väl fastighetsinteckningen kompletteras med förlagsinteckning för att hela maskinvärdet skall kunna utnyttjas som kreditobjekt. Även då sålunda både fasta och lösa inventarier ingå i samma långivares säkerhet, är emellertid en förskjutning i värderelationen mellan dessa objekt av viss betydelse ur ekonomisk synpunkt, enär förlagsinteckning kan göras gällande endast i låntagarens konkurs. Under en övergångstid måste därför i fråga om fastighet, vari gäller inteckning som beviljats före nya jordabalkens ikraftträdande, äldre lag äga tillämpning. Detta skulle innebära att man har att räkna med skilda rättsregler för olika

industriella anläggningar. Härav behöva dock icke befaras praktiska olägenheter av den betydelse, att man skulle vara nödsakad att för all framtid bibehålla den nuvarande föråldrade tillbehörsregeln. Det förslag, som beredningen ämnar framlägga om rätt att av industriegendom bilda en inskrivningsenhet, torde ock vara ägnat att i väsentlig utsträckning minska olägenheterna vid övergången till det nya systemet.

Som grundval för en ny och snävare begränsning av tillbehörskretsen till fabriksbyggnader kan lämpligen användas den i flera remissyttranden föreslagna principen att dit endast hänföra sådana maskiner, som äro till nytta för byggnaden såsom fabrikslokal, oberoende av den särskilda verksamhet som bedrives där. Sålunda skola som tillbehör ej räknas t. ex. väverimaskiner, maskiner för skotillverkning och pappersmaskiner. Dessa kunna bli utbytta mot andra, om fabriksbyggnaden tages i anspråk för en ny tillverkning. Däremot skola till byggnaden hänföras sådana maskiner, som ingå i byggnadens utrustning för industriell drift i allmänhet eller vilkas användning i varje fall ej är begränsad till en viss industri eller verksamhetsgren. Vad som sålunda i ett visst fall skall anses utgöra tillbehör blir naturligen beroende på olika föreliggande omständigheter. Såsom exempel kunna emellertid anföras kraftmaskinerier, kylsystem och fläktmaskiner. De motorer, generatorer, ledningar och dylikt, vilka höra till ett sådant maskineri, skola alltså ingå i tillbehörskretsen, medan samma slags föremål skola hänföras till den lösa egendomen, om de utgöra delar av det för en viss tillverkning avsedda arbetsmaskineriet.

I följd härav föreslår beredningen, att maskiner och dylik utrustning skola räknas såsom tillbehör till fabriksbyggnad allenast om deras användning ej är begränsad till viss industri. Denna norm är av delvis annan innebörd än den, som förordats för byggnader i allmänhet. Det torde icke vara ovanligt, att vid konstruerandet av fabriksbyggnader stor hänsyn tages till den tillämnade maskinella utrustningen och över huvud till fabrikens användning för en viss industri. Maskiner och dylik utrustning kunna stundom i betydande omfattning sägas vara ägnade till stadigvarande bruk för byggnaden. I motsats till vad som gäller i fråga om andra slags byggnader skola emellertid dessa föremål ej därför anses såsom tillbehör utan gränsdragningen mellan tillbehör och lös egendom ske med hänsyn till vad som tjänar till stadigvarande bruk för industriell rörelse i allmänhet. Vad angår andra föremål än de här nämnda skall huvudregeln om tillbehör till byggnad äga full tillämpning.

Med fabriker ha i detta sammanhang likställts andra lokaler för industriell eller därmed jämförlig verksamhet. Härmed avses t. ex. vissa reparationsverkstäder, provningsanstalter och laboratorier, som blivit särskilt konstruerade för sitt ändamål och tillförts sådan utrustning varom här är fråga. Vid avgörandet om viss lokal skall anses likställd med fabrik i förevarande hänseende synes ledning kunna hämtas av den i 1 § första stycket förordningen angående förlagsinteckning gjorda gränsdragningen.

I fråga om kraftledningar finnes, såsom förut omnämnts, i gällande lag en särskild bestämmelse, enligt vilken dylika ledningar med därtill hörande inrättningar i allmänhet utgöra tillbehör till fabriker och därmed likställda byggnader. Undantagna äro de ledningar, som från det allmänna ledningssystemet överföra kraft till särskild maskin, som ej är att hänföra till den fasta egendomen. Någon direkt motsvarighet till dessa regler har ej upptagits i beredningens förslag. Under vilka förutsättningar ledningar skola anses utgöra tillbehör till nu ifrågavarande byggnader bör enligt beredningens uppfattning bedömas efter samma allmänna norm som skall tillämpas på övriga föremål. Detta gäller icke blott i fråga om kraftledningar utan även beträffande ledningar för andra ändamål, såsom överförande av gaser eller vätskor. När ett kraftmaskineri enligt vad förut nämnts skall hänföras till en fabriksbyggnad, måste tydligen de till maskineriet hörande ledningarna också anses som tillbehör. Å andra sidan bli sådana ledningar som blott betjäna det för en viss tillverkning avsedda maskineriet att betrakta som lös egendom. — Ledningar för vatten, värme och ljus höra till de normala tillbehören till fabriksbyggnader.

I rättstillämpningen råder såsom förut framhållits ganska stor tvekan om vilka slag av föremål som enligt gällande rätt äro att anse såsom tillbehör till byggnader. De av beredningen uppställda reglerna måste nog också sägas icke alltid lämna otvetydiga lösningar för alla de fall, som kunna uppkomma. Beredningen har därför funnit angeläget att genom en exemplifiering ge ledning för lagtolkningen och har i sådant syfte i lagtexten infört en uppräkning av vissa tillbehörsföremål. Denna uppräkning avser naturligtvis icke att sätta de allmänna normerna ur kraft. Dessa skola vara utslagsgivande, och exemplen äro endast ämnade att ange sådana föremål som i enlighet med normerna i regel ha karaktär av tillbehör. Om det undantagsvis inträffar, att en viss stadgad förutsättning saknas beträffande ett i exemplen angivet föremål, skall detta alltså ej anses ha karaktär av tillbehör.

I exemplifieringen har först upptagits en grupp av föremål, som bruka utgöra tillbehör till byggnader i allmänhet. Därefter följa exempel på tillbehör till bostäder, butikslokaler, samlingslokaler, ladugårdar samt fabriker och därmed jämförliga lokaler. På samma sätt kunna naturligtvis även andra slag av byggnader och lokaler, som varaktigt inrättats för något speciellt ändamål, ha särskilda slag av föremål såsom tillbehör utöver dem, som höra till byggnader i allmänhet. Vid bestämmandet av vad som sålunda skall hänföras till byggnader av andra slag bör en viss ledning kunna hämtas från exemplen på tillbehör till de här behandlade kategorierna.

Bland de exempel, som avse byggnader i allmänhet, ha från 1895 års lag upptagits fasta avbalkningar, ledstänger, kaminer, innanfönster, brandredskap och nycklar. Som förut nämnts äro ledningar även inbegripna i exemplifieringen och därvid har angivits, att de kunna vara avsedda för vatten, värme, ljus eller annat samt att kranar, kontakter och andra dylika föremål, som höra till ledningarna, jämväl utgöra tillbehör. Såsom praktiska

exempel ha vidare uppräknats hissar, värmeledningspannor, värmeledningselement och kakelugnar. Dessa föremål äro otvivelaktigt att anse som tillbehör redan enligt gällande rätt. Beträffande korkmattor finns det också ett visst stöd i rättspraxis för deras hänförande under tillbehörsbegreppet. Markiser, som likaledes medtagits i uppräkningen, äro ofta särskilt avpassade efter husets fönster. Att luftskyddsmateriel likställts med brandredskap torde vara naturligt.

Såsom tillbehör till bostäder ha från 1895 års lag upptagits spisar. Den tekniska utvecklingen har medfört, att fastighetsägare i allt större utsträckning försett bostadshus med anläggningar och apparater av olika slag. Det synes naturligt, att dessa få karaktär av tillbehör, i den mån det icke är fråga om en speciell lyxutrustning för en viss hyresgästs behov eller dylikt. I viss utsträckning har denna uppfattning redan godtagits i rättspraxis. Beredningen har alltså såsom tillbehör till bostäder angivit badkar och andra sanitetsanläggningar, värme- och kylskåp samt tvätt- och mangelmaskiner.

I fråga om butik, som är varaktigt inrättad för detta ändamål, skola i enlighet med den föreslagna normen såsom tillbehör räknas sådana hyllor, diskar och skyltfönsteranordningar som äro ägnade till stadigvarande bruk för butikslokalen. På denna punkt utsträckes möjligen tillbehörsbegreppet något längre än till det som i regel brukar intolkas under 1895 års lag. Förslaget har dock ett visst stöd i rättspraxis och det synes motsvara det praktiska livets behov.

I konsekvens med vad sålunda föreslagits för butiker anser beredningen, att beträffande samlingslokaler, som varaktigt inrättats för sitt ändamål, böra estrader samt för sittplatser i dylika lokaler avsedda anordningar ha karaktär av tillbehör. Denna ståndpunkt avviker från den, som rättspraxis intagit beträffande biografbänkar.

Vad angår ladugårdar har beredningen från exemplen i 1895 års lag upptagit spiltor och krubbor samt därtill fogat kättar. Vidare har beredningen, såsom påyrkats i vissa remissyttranden, medtagit anläggningar för maskinmjölkning med hänsyn till dessa anläggningars stora praktiska betydelse.

Beträffande fabriker och andra lokaler för industriell och därmed jämförlig verksamhet ha i anslutning till det tidigare anförda upptagits kraftmaskinerier med tillhörande ledningar, kylsystem och fläktmaskiner.

3 §.

Enligt 3 § tredje stycket i 1895 års lag skola reservdelar och dubbletter till sådant som enligt första och andra styckena hör till byggnad ej hänföras till den fasta egendomen. En regel av samma innebörd upptogs i 3 § tredje stycket i 1909 års förslag.

Inom beredningen har övervägts, huruvida icke denna regel borde ändras, så att även reservdelar och dubbletter skulle betraktas som tillbehör. Det kan synas naturligt, att dylika föremål åtfölja fastigheten. Reservdelar äro stundom avpassade för en viss bestämd apparat och ha i sådana fall sitt

egentliga värde i förbindelse med just denna. Att skilja mellan det fall då dubblett föreligger och det då flera huvudexemplar finnas kan emellanåt vara svårt nog, och det skulle då vara en fördel, om samma rättsregler gällde för båda slagen av föremål.

Å andra sidan kunna vägande skäl anföras för att icke låta reservdelar och dubbletter få karaktär av tillbehör. Reservdelar torde i de allra flesta fall utgöras av standardvaror, som icke äro avsedda enbart för en viss apparat utan kunna användas för olika ändamål. Det är icke i och för sig påkallat, att dylika reservdelar hänföras till en byggnad, och i vissa fall skulle detta framstå såsom direkt olämpligt, särskilt då det är fråga om större reservlager. Om ett materialförråd är avsett för flera fastigheter, uppkomma speciella svårigheter. Vad nu sagts kan också äga tillämpning i fråga om dubbletter. Vad särskilt beträffar dubblettmaskiner skulle det säkerligen strida mot gängse uppfattning inom industriella kretsar att hänföra dem till fast egendom. Det måste också beaktas, att innehavare av förlagsinteckning i vissa fall skulle kunna lida förluster, om nu ifrågavarande lösegendom finge karaktär av tillbehör till byggnader.

De nu angivna olägenheterna ha påtalats i ett flertal remissyttranden. I vissa yttranden har därjämte gjorts gällande, att den nuvarande lagbestämmelsen icke visat sig medföra några egentliga svårigheter i praktiken.

I betraktande av nu anförda synpunkter och uttalanden har beredningen funnit sig ej böra föreslå någon ändring i den nu gällande principen. I förevarande paragraf har beredningen därför upptagit den regeln, att reservdel eller dubblett till föremål, som avses i 2 §, icke skall utgöra tillbehör.

I vissa remissyttranden har särskilt berörts frågan om den rättsliga beskaffenheten av nycklar, som föreligga i flera exemplar. Enligt beredningens uppfattning äro ej vissa exemplar att betrakta som dubbletter utan de måste alla anses vara huvudexemplar och således hänföras såsom tillbehör till byggnaden.[1] De nycklar, som ej anskaffats av fastighetsägaren utan av någon hyresgäst, få emellertid på grund av stadgandet i 4 § icke karaktär av tillbehör. Även dessa nycklar böra emellertid överlämnas till fastighetsägaren vid hyresgästens avflyttning från fastigheten. Föreskrift härom brukar intagas i hyreskontrakten. Beredningen har ej funnit anledning föreslå några särskilda lagbestämmelser i detta ämne.

4 §.

I 4 § av 1895 års lag finnes en bestämmelse att, om någon efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund har äganderätt till byggnad eller annat, som enligt de föregående reglerna i lagen skulle höra till annans fasta egendom, det ej må till den fasta egendomen räknas.

Den närmare innebörden av denna bestämmelse är icke fullt klar. Av stadgandet framgår emellertid, att byggnader och andra föremål, som på grund

[1] Jfr NJA II 1896 nr 1 s. 15 f. och 21.

av sitt samband med en fastighet skulle utgöra tillbehör till densamma, ej skola ha denna rättsliga karaktär, om de med en viss kvalificerad rätt tillhöra någon annan än fastighetens ägare. Denna rätt beskrives i bestämmelsen såsom äganderätt, baserad antingen på särskilt stadgande eller på någon annan grund, som gäller mot envar.

Det första ledet i denna regel torde ej ge upphov till några svårigheter i tillämpningen. I motiven till 1895 års lag hänvisades till vad som fanns stadgat i särskilda författningar om rätt för arrendatorer, boställshavare och innehavare av stadgad åborätt att bortföra s. k. överloppshus, som dylika brukare av annans jord uppfört, ehuru detta ej ingått i deras byggnadsskyldighet.[1] Beträffande den viktigaste av dessa kategorier, nämligen arrendatorerna, finnas nu gällande bestämmelser härom i 2 kap. 18 § lagen om nyttjanderätt till fast egendom. Dessa bestämmelser äro ej begränsade till byggnader utan avse även annat som en arrendator bekostat, t. ex. fruktträd, i den mån han tillfört fastigheten mera än som ålegat honom. Om jordägaren ej inlöser det som sålunda påkostats, är arrendatorn enligt nämnda lagrum berättigad att bortföra detta inom en bestämd tid, i regel tre månader från arrendetidens utgång. För vissa fall gäller en speciell regel i fråga om denna frist enligt 17 § i den s. k. ensittarlagen. Även i andra sammanhang förekomma legala bestämmelser om rätt till föremål på annans mark. Sålunda stadgas i 70 § expropriationslagen, att den som exproprierat en fastighet, vilken därefter blir inlöst från honom — t. ex. därför att ändamålet med expropriationen upphört — har rätt att bortföra sådant, som han påkostat fastigheten och som ej inlöses inom nittio dagar från den dag, då den nye ägaren har rätt att taga fastigheten i besittning. Då en väg, som innehafts med vägrätt, blir indragen, har väghållaren enligt 25 § lagen om allmänna vägar i regel rätt att inom ett år bortföra vad som blivit anbragt på marken för vägändamål. I 6 § lagen om nyttjanderätt till gravplats stadgas, att gravvård eller annan överbyggnad på sådan plats må bortföras av ägaren inom sex månader efter det hans rätt till gravplatsen upphört.

Under vilka omständigheter tillbehörsegenskapen kan anses upphävd genom att föremålet på annan emot envar gällande grund tillhör annan än fastighetsägaren är synnerligen tvivelaktigt. Såväl bestämmelsens ordalag som dess tillkomsthistoria[2] ge vid handen, att det icke är tillräckligt med ett avtal, varigenom exempelvis ägaren av en fastighet säljer en därå befintlig byggnad. Men vad som erfordras för att lagens krav i denna punkt skall anses uppfyllt anges icke i förarbetena, vilka härvidlag endast hänvisa till en prövning av omständigheterna i varje särskilt fall.[3] Hur bestämmelsen skall tolkas har också varit föremål för olika meningar. Ofta har detta spörsmål uppkommit i samband med frågan om giltigheten av s. k.

---

[1] NJA II 1896 nr 1 s. 22.

[2] Se lagkommitténs förslag till allmän civillag (2 uppl.) JB 1 kap. 2 § och motiv s. 84, äldre lagberedningens förslag till giftermålsbalk, ärvdabalk, jordabalk och byggningabalk JB 1 kap. 4 § och motiv s. 62 f. samt NJA II 1896 nr 1 s. 22.

[3] Äldre lagberedningen s. 62 f. och nya lagberedningens förslag till lag ang. vad till fast egendom är att hänföra s. 36.

äganderättsförbehåll till föremål, som införlivats med byggnad. För sådana fall har en lösning erhållits genom avgöranden i rättspraxis, såsom närmare utvecklas i det följande vid 7 §, där detta speciella problem behandlas. I övrigt har emellertid bestämmelsens innebörd icke blivit fixerad genom prejudikat, och ej heller har någon viss tolkning blivit allmänt godtagen inom doktrinen. I själva verket torde bestämmelsen ej lämna tillräckligt stöd för en bestämd lösning.

Ett mot berörda bestämmelse svarande stadgande upptogs i 4 § av 1909 års förslag. Enligt detta stadgande skulle byggnad eller annat, som eljest hade karaktär av tillbehör till en fastighet, ej hänföras dit, om någon annan än fastighetsägaren på grund av lag vore berättigad att bortföra det från fastigheten. I motiven framhölls, att det naturligtvis ej funnes något hinder mot att tillbehör skildes från fastigheten och därmed erhölle rättslig självständighet. Men så länge ett sådant avskiljande icke faktiskt skett, medförde tillbehörsegenskapen, att dessa föremål rättsligen delade öde med fastigheten, så att en rätt, som avsåge fastigheten, också omfattade tillbehören. Denna regel vore emellertid icke undantagslös. Det vore icke uteslutet, att någon hade en särskild rätt till ett föremål av denna beskaffenhet, varigenom föremålet erhölle rättslig självständighet, ännu medan det vore förenat med fastigheten. Att vid sådant förhållande ändock beteckna det såsom tillbehör vore oegentligt, då en sådan beteckning just avsåge att ange dess rättsliga samhörighet med fastigheten. Dylika synpunkter hade legat till grund för hänvisningen i 1895 års lag till äganderätt efter särskilt stadgande eller på annan emot envar gällande grund. Det vore emellertid lämpligare för det avsedda ändamålet att anknyta till skillnaden mellan de fall, då rätt att borttaga byggnad eller dylikt tillkomme någon omedelbart på grund av lag, och de fall, då sådan rätt kunde ha betingats särskilt. I det förra fallet upphävde nämnda rätt omedelbart den rättsliga samhörigheten, i det senare däremot icke. De stadganden, vilka närmast åsyftades, funnes i förslagets bestämmelser om klander och arrende ävensom i de särskilda författningar, vilka reglerade boställshavares rättigheter och skyldigheter. Att emellertid hänsyn skulle tagas även till fall, där en dylik rätt icke vore uttryckligen lagstadgad men framginge ur en analog lagtillämpning, behövde knappast erinras.[1]

Det bör till en början övervägas, huruvida lagstiftningen över huvud skall tillåta, att föremål, vilka utåt framträda som tillbehör, icke ha denna rättsliga karaktär på grund av att särskilda rättigheter erkännas däri. Dylika skentillbehör framstå i många fall såsom mindre önskvärda. Särrättigheterna medföra risk att föremålen skiljas från fastigheterna, varvid värdeförstörelse lätt uppstår. Stundom kan det bli tvistigt, huruvida de rättsliga förutsättningarna för tillbehörsegenskapen föreligga eller ej. Och framför allt kan det innebära en fara för fastighetskrediten, om vad som hör till en fastighet

[1] III s. 104 f.

är beroende på privata rättsförhållanden, som ej bringas till offentlig kännedom. Sistnämnda synpunkt spelar mycket stor roll vid bedömandet av äganderättsförbehåll rörande föremål, som tillförts fastighet. I dylika fall är nämligen faran ur kreditsynpunkt särskilt stor, eftersom dessa föremål, som anskaffats av fastighetens ägare, ofta utgöra viktiga delar av den normala utrustningen i byggnader och i många fall representera betydande värden. Till frågan om verkan av sådant förbehåll återkommer beredningen under 7 §.

I andra fall möta icke samma betänkligheter. Om en byggnad förses med inredning av någon annan än fastighetsägaren, t. ex. en hyresgäst, är det vanligen fråga om föremål av mindre värdefull beskaffenhet. Det kan i detta sammanhang anmärkas att, om en hyresgäst i förhållande till fastighetsägaren åtagit sig att bekosta något, som skall vara kvar för framtiden, detta merendels måste anses ha överlåtits till fastighetsägaren. När det gäller icke blott inredningsföremål utan en hel byggnad, kan visserligen det ekonomiska värdet vara stort. I regel är det emellertid då fråga om s. k. överloppshus, som uppförts av en arrendator eller därmed likställd brukare, och förekomsten av dylik byggnad torde i regel ej påverka kreditgivningen. I de fall, som nu åsyftats, synes alltså avsaknad av tillbehörsegenskap ej behöva föranleda några allvarligare risker för fastighetskrediten eller i övrigt vålla några olägenheter av betydelse. Det har ej heller gjorts gällande, att den begränsade möjlighet, som nu enligt lagen föreligger att tillskapa s. k. skentillbehör, i praktiken givit upphov till några egentliga missförhållanden. Det skulle också otvivelaktigt strida mot gängse rättsuppfattning att låta byggnader på annans mark och föremål, som infogats i annans byggnad, få karaktär av tillbehör. En dylik lösning skulle jämväl kunna medföra vissa praktiska svårigheter.

I ett remissyttrande har hänvisats till möjligheten att genom inskrivning i fastighetsboken tillgodose publicitetsintresset. Sådan inskrivning skulle alltså fordras för att byggnader och andra föremål på en fastighet skulle kunna betraktas såsom lös egendom, ehuru dessa enligt de vanliga reglerna vore att räkna såsom tillbehör. I utländsk rätt finns det exempel på en dylik lösning av problemet. Häremot uppställa sig emellertid vissa hinder. Det är vanligt, att hyresgäster och andra nyttjanderättshavare tillföra byggnader föremål av sådan beskaffenhet, som det här är fråga om, och den föreslagna regeln skulle därför medföra praktiska besvärligheter och en ganska svår belastning på fastighetsböckerna, vilkas överskådlighet härigenom kunde bli lidande. Det är också stor risk att nyttjanderättshavare skulle ådraga sig rättsförluster till följd av sin obekantskap med ett sådant formalitetskrav. Sistnämnda skäl talar också emot ett annat förslag, som framförts i två remissyttranden, nämligen att det skulle krävas särskild anteckning i hyreskontraktet för att en hyresgäst gentemot tredje man skulle bevara sin rätt till vad han tillfört byggnaden.

Ehuru beredningen sålunda ej vill förorda någon publiceringsåtgärd av antytt innehåll, anser beredningen dock ett stadgande svarande mot den ifrå-

gavarande regeln i 1895 års lag icke kunna undvaras. Såsom förut framhållits är den nuvarande regeln emellertid icke ägnad att ge tillräcklig ledning åt rättstillämpningen. Ej heller den avfattning, som förordades i 1909 års förslag, synes skänka erforderlig klarhet. Där avsågos enligt ordalydelsen de fall, då någon på grund av lag vore berättigad att bortföra föremål från annans fastighet. Det var emellertid avsett, att bestämmelsen skulle tillämpas icke blott då en bortföringsrätt uttryckligen stadgats i någon författning utan även då en sådan rätt kunde härledas genom analog rättstillämpning.

Det har synts beredningen lämpligt att söka direkt kännetecknа de fall, som skola inrymmas under det ifrågasatta stadgandet. Ett föremål skall enligt beredningens förslag ha tillbehörskaraktär, om det tillförts fastigheten av en nyttjanderättshavare eller annan, som icke är fastighetens ägare, och den sistnämnde ej förvärvat föremålet. Såsom praktiska exempel på vad som avses härmed kan nämnas, att en hyresgäst anskaffat en korkmatta till sin lägenhet eller att en arrendator uppfört ett s. k. överloppshus. Om en byggnad sålunda ej utgör tillbehör till fastigheten, bli naturligtvis dess inredning och andra sådana föremål, som anges i 2 §, likaledes lös egendom.[1] Helt uttömmande blir emellertid ej heller en sådan karakterisering av de fall, där tillbehörsegenskapen skall vara utesluten. Det tillägget bör göras, att föremålet ej är sådant att det enligt lag skall kvarbli på fastigheten. Här avses närmast det fall, att arrendator tillfört fastighet gödsel; denna får enligt 2 kap. 19 § nyttjanderättslagen ej bortföras från fastigheten och bör vid sådant förhållande räknas som tillbehör till denna.

Det föreslagna stadgandet är såsom nämnts tillämpligt icke blott då det är en nyttjanderättshavare, som tillfört fastigheten något föremål. Bestämmelsen gäller även, då den som vidtagit åtgärden varit någon annan, blott icke fastighetens ägare. I första hand avses härmed sådana fall, då ett annat rättsförhållande än nyttjanderätt ligger till grund för åtgärden. Det kan t. ex. vara fråga om en födorådstagare, som anskaffat en kamin till sin i födorådet ingående bostad, eller ett elektricitetsverk, som uppsatt mätapparater i en fastighet. Dessutom omfattar emellertid stadgandet de fall då — utan att allmänna regler om s. k. accession äga tillämpning — föremål tillförts en fastighet utan stöd av något rättsförhållande, vare sig detta skett på grund av misstag eller med kännedom om den bristande befogenheten. Det kan ifrågasättas, om regeln härvidlag går för långt. Måhända borde ett föremål i stället få tillbehörskaraktär, när den som anbragt det i en fastighet icke kan åberopa någon rättsgrund härför. En sådan ordning skulle dock lätt kunna leda till otillfredsställande resultat, särskilt om föremålet hade stort värde och åtgärden skedde på grund av ursäktligt förbiseende. Beredningen har därför låtit stadgandet omfatta även nu anförda fall. Den som utan rätt anbragt något på en fastighet kan emellertid bli skadeståndsskyldig enligt allmänna regler.

---

[1] Jfr NJA 1909 s. 297.

Det förekommer ej sällan, att maskiner och vissa andra föremål ställas till förfogande genom uthyrning. Ifall den, som hyrt ett sådant föremål, är en nyttjanderättshavare eller eljest någon annan än fastighetsägaren, är det utan vidare klart, att föremålet ej bör utgöra tillbehör till fastigheten och ej heller erhåller denna karaktär enligt det föreslagna stadgandet. Om det däremot är fastighetsägaren själv, som hyrt föremålet, blir frågan mera invecklad. Stundom måste det anses vara uthyraren, som tillfört fastigheten föremålet, och detta kan då ej bli tillbehör. Så är händelsen, när föremålet tillförts fastigheten i uthyrarens intresse. Ett exempel härpå har redan berörts i det föregående, nämligen mätapparater, som mot hyra installerats av ett elektricitetsverk. I regel har dock föremålet blivit förhyrt i fastighetsägarens eget intresse, och det måste då anses att det är han, som försett fastigheten med föremålet. Av det föreslagna stadgandets avfattning framgår, att i dylikt fall föremålet får karaktär av tillbehör, varför således uthyrarens äganderätt går förlorad. Detta sammanhänger med den ståndpunkt, som beredningen intagit till frågan om giltigheten av äganderättsförbehåll.

Om ett föremål, som tillförts fastigheten av exempelvis en hyresgäst, förvärvas av fastighetsägaren, blir föremålet enligt den här föreslagna bestämmelsen tillbehör till fastigheten. Ett sådant förvärv behöver icke alltid ske genom uttryckligt överlåtelseavtal. Det kan ibland framgå av de föreliggande omständigheterna, t. ex. om hyresgästen ersätter en av honom skadad inredningsdetalj eller om fastighetsägaren tillförbinder hyresgästen att bekosta en viss anordning med det för båda parterna uppenbara syftet, att denna skall bibehållas i fastigheten även efter hyresgästens avflyttning. Stundom kan också fastighetsägaren göra ett förvärv i enlighet med allmänna rättsregler om s. k. accession[1] eller specifikation.[2] Slutligen må i detta sammanhang påpekas, att den rätt att bortföra föremål, som tillkommer nyttjanderättshavare och andra, ej kan göras gällande under hur lång tid som helst efter det besittningsrätten till fastigheten upphört. Såsom i det föregående angivits äro nämligen de legala bortföringsrättigheterna regelmässigt tidsbegränsade genom uttryckliga föreskrifter, och även där sådana saknas, torde man kunna antaga, att en motsvarande regel skall upprätthållas.[3] Åtminstone när en längre tid förflutit efter det sakägarens rättsförhållande till fastighetsägaren upphört utan att den förre gjort sin sakrätt gällande, får denna alltså anses ha utslocknat och föremålet ha blivit tillbehör till fastigheten.

När ett föremål har fått karaktär av tillbehör, kan det icke enbart genom avtal mellan fastighetsägaren och t. ex. en nyttjanderättshavare förlora denna karaktär. Ett uttryckligt stadgande härom har beredningen upptagit i 6 §.

---

[1] Se BB 8:2, jfr SL 24:1.
[2] Jfr BB 26:2 och ÄB 13:2.
[3] Jfr NJA 1933 s. 447 och I s. 215.

5 §.

I 4 § av 1895 års lag finnas bland annat följande stadganden: Byggnad, stängsel eller annan för stadigvarande bruk avsedd anläggning å tomt, som besväras av inskriven tomträtt, eller å område, som besväras av inskriven vattenfallsrätt, eller å jord, som upplåtits under besittningsrätt för obegränsad tid (åborätt) enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, må ej, ändå att byggnaden eller anläggningen tillhör ägaren av den fasta egendomen, hänföras till denna. För gruvdrift avsedd byggnad, stängsel, ledning eller annan anläggning, varom i 2 § är sagt, må ej, ändå att den tillhör ägaren av den jord, varå gruvan är belägen, till den jord hänföras.

Liknande, ehuru mindre omfattande bestämmelser voro i 1909 års förslag upptagna som ett andra stycke i 2 §.

Beredningen har sökt återge de nu gällande reglerna i mera koncentrerad form. De byggnader och övriga anläggningar, som det här är fråga om, bli i rättsligt hänseende så fullständigt avskilda från fastigheten, att de icke få karaktär av tillbehör till denna, även om de komma i fastighetsägarens hand. I stället gäller enligt 4 kap. 4 och 11 §§ nyttjanderättslagen samt 4 § lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord, att de anläggningar, som finnas på områden upplåtna under tomträtt, vattenfallsrätt eller åborätt, skola utgöra tillbehör till rättigheten i fråga. Rätten till gruva har, liksom de övriga nu nämnda rättigheterna, karaktär av lös egendom. Även här består ett visst rättsligt samband mellan själva gruvrätten och anläggningar för gruvdriften.[1] Då stadgandet i 1895 års lag med gruvdrift allenast torde avse bearbetande av sådan mineralfyndighet som är föremål för inmutning eller koncession, har beredningen ansett stadgandet böra undergå en redaktionell jämkning.

6 §.

Att ett föremål har karaktär av tillbehör innebär att detsamma icke utgör något självständigt objekt för sakrättighet. Såsom förut utvecklats skall en rättighet, som stiftats i fastigheten, automatiskt omfatta jämväl dess tillbehör, medan å andra sidan en särskild sakrätt ej skall kunna gälla enbart i ett föremål, som utgör tillbehör till en fastighet. Under de i 4 § angivna betingelserna kan visserligen en särskild rätt till ett föremål bibehållas, oaktat föremålet så förbindes med en fastighet att de yttre förutsättningarna för tillbehörsegenskapen föreligga. Men i dylikt fall blir föremålet, såsom den uppställda regeln härom direkt utsäger, icke något tillbehör; det bevarar sin rättsliga självständighet trots sin förening med fastigheten. Annorlunda ter sig situationen, om en rättshandling skall avse ett med fastigheten förbundet föremål, som sedan längre eller kortare tid verkligen utgör tillbehör. Om fastighetsägaren exempelvis vill överlåta en i fastigheten inrymd maskin, som har karaktär av tillbehör, får sådan överlåtelse ej utan vidare giltighet mot

[1] Jfr 57 § gruvlagen.

tredje man, som förvärvar äganderätt till fastigheten. Står maskinen kvar på samma plats som förut, kommer ny ägare till fastigheten att äga jämväl maskinen, trots att förre ägaren överlåtit densamma.

Emellertid bör naturligtvis tillbehörsegenskapen icke utgöra hinder för en fastighetsägare att avyttra ett föremål som utgör tillbehör. Avtal härom måste självfallet tillerkännas bindande verkan kontrahenterna emellan, och fastighetsägaren skall alltså i följd av avtalet vara pliktig att med föremålet vidtaga sådan åtgärd, att dess tillbehörsegenskap upphör och det erhåller rättslig självständighet. Detta resultat vinnes, allmänt talat, därigenom att föremålet i förhållande till fastigheten bringas i ett läge, som icke uppfyller de legala förutsättningarna för tillbehörsegenskap. Hur denna förändring, närmare bestämt, skall gestalta sig, blir dock i viss mån varierande allt efter föremålets beskaffenhet och andra omständigheter. Är tillbehörsegenskapen grundad på ett rent mekaniskt samband mellan föremålet och fastigheten, åstadkommes förändringen vanligen därmed att detta samband avklippes. Om sålunda en byggnad nedrivits, ett träd skilts från roten, en värmeledningspanna lösgjorts o. s. v. har en förändring inträtt, som medfört att föremålet i fråga ej längre är att anse såsom tillbehör. Erinras må dock, att det fysiska avskiljandet i dylika fall ej alltid verkar avgörande. Såsom i annat sammanhang framhållits, bör ett rent tillfälligt bortflyttande av ett tillbehörsföremål, exempelvis för reparation, ej medföra att föremålet i rättsligt hänseende får en annan karaktär än tidigare. Vad beträffar sådana fall där tillbehörsegenskapen väsentligen grundas på ändamålsgemenskap, utan att något mekaniskt samband föreligger, åstadkommes förändringen vanligen därmed, att föremålet flyttas, så att det ej längre kan tjäna det ursprungliga ändamålet. Att föremålet helt avlägsnas från fastigheten behöver härvid icke vara erforderligt. Om fastighetsägaren sålt exempelvis ett badkar, torde den omständigheten att karet flyttats från badrummet till en annan lokal i fastigheten tillräckligt utmärka att karet ej längre utgör tillbehör till denna. Något annat är att den rätt, som köparen i dylikt fall förvärvat, ej ernår det fulla skyddet mot tredje man, förrän föremålet kommit i köparens besittning.

I överensstämmelse med vad nu utvecklats rörande tillbehörsbegreppet har beredningen i förevarande paragraf upptagit ett principiellt stadgande av innehåll att överlåtelse av föremål, som utgör tillbehör till fastighet, ej blir gällande mot tredje man, utan att föremålet så skiljes från fastigheten, att det ej längre är att anse som tillbehör till denna. Av detta stadgande får anses följa, att ej heller tillbehörs undantagande vid fastighetsöverlåtelse blir gällande mot tredje man innan föremålet avskilts.[1] Enligt beredningens mening bör stadgandet kunna analogivis tillämpas på annan rättshandling än överlåtelse — t. ex. testamente och arvskifte — när detta i något fall ter sig naturligt och rimligt. I detta sammanhang må dock framhållas, att upplåtelse av rätt för någon att själv tillägna sig vissa tillbehör — t. ex. växande träd — genom att erhålla karaktär av nyttjanderätt eller annan erkänd typ

[1] Jfr SvJT 1940 rf s. 55 och 1944 s. 408 f.

av begränsad sakrätt kan få verkan mot tredje man enligt de för dylik sakrätt gällande reglerna.

För det föreslagna stadgandets tillämplighet erfordras icke att tredje man vid det konkurrerande rättsförvärvet varit i god tro. Att tredje man ägt eller bort äga kännedom om att ett visst tillbehör till fastigheten överlåtits, synes nämligen icke böra få verka därhän, att föremålet förlorar sin egenskap av tillbehör. Vad som i ett givet ögonblick skall utgöra det objekt för rättigheter, som avses med begreppet fastighet, kan ej få vara beroende av subjektiva omständigheter. Ett visst föremål skall icke samtidigt kunna utgöra tillbehör, när det gäller en konkurrerande rättsförvärvare i god tro, och bedömas såsom självständigt föremål, såvitt angår konkurrent som är i ond tro.

7 §.

Då försäljning sker mot avbetalning eller eljest på kredit, är det som bekant synnerligen vanligt, att säljaren skaffar sig säkerhet i det försålda godset genom att förbehålla sig äganderätten till detsamma, intill dess full betalning erlagts. Om ett på sådant villkor sålt föremål tillföres en byggnad, uppkommer frågan, huruvida föremålet kan få karaktär av tillbehör, ifall övriga förutsättningar härför föreligga. Detta skulle betyda, att äganderättsförbehållet förlorade sin verkan gentemot tredje man, eftersom tillbehörsegenskapen, såsom framhållits i inledningen till detta kapitel, innebär att en särskild sakrätt ej får göras gällande enbart i tillbehöret. Däremot finns det i och för sig icke något hinder mot att förbehållet bibehåller sin giltighet kontrahenterna emellan.

Såsom redan berörts under 4 § har det nu angivna spörsmålet hittills bedömts med utgångspunkt från den i 1895 års lag intagna regeln, att såsom tillbehör ej skall räknas föremål, till vilket någon annan än fastighetsägaren har äganderätt på en mot envar gällande grund. Inom doktrinen hävdades till en början olika åsikter om innebörden av denna ganska oklara bestämmelse och särskilt om dess betydelse för frågan om giltigheten av äganderättsförbehåll.[1] Även praxis var ursprungligen vacklande.[2] Genom ett av högsta domstolen i plenum år 1918 avgjort mål fastslogs emellertid, att äganderättsförbehåll, avseende föremål av nu ifrågavarande slag vilka tillförts en byggnad, icke kan göras gällande mot ny ägare av fastigheten, som inköpt denna på exekutiv auktion.[3] Genom andra rättsfall har denna ståndpunkt ytterligare fixerats och utbyggts. Sålunda skall samma princip gälla, då avtalet mellan föremålens leverantör och den ursprunglige fastighetsägaren erhållit formen av ett hyresavtal med villkor, att äganderätten till föremålen skall övergå till fastighetsägaren, då en viss summa blivit betald.[4] Äganderättsförbehåll har ej heller ansetts äga giltighet gentemot fas-

[1] Se särskilt å ena sidan Almén i SvJT 1918 s. 5 ff. och å andra sidan Sjögren i TfR 1916 s. 353 ff.
[2] Se NJA 1909 s. 278, 1913 s. 627, 1914 s. 263 och 1917 s. 462.
[3] NJA 1918 s. 441.
[4] NJA 1918 s. 445.

tighetsägarens konkursbo.[1] Däremot kan sådant förbehåll göras gällande mot fastighetsägaren personligen.[2] Förbehållet har alltså blott obligationsrättslig giltighet.

I 1909 års förslag saknades uttrycklig bestämmelse rörande giltigheten av äganderättsförbehåll. Det uttalades i motiven att, sedan ett föremål blivit så införlivat med en fastighet att det utgjorde tillbehör till denna, ett förbehåll om särskild rätt till detsamma icke ägde vidare giltighet.[3]

Spörsmålet om giltigheten av äganderättsförbehåll vid uppkomsten av tillbehörsegenskap har på senare tid tilldragit sig särskild uppmärksamhet. Vid 1935 års riksdag påyrkades sålunda i en motion (II: 346) utredning rörande lämpligheten av en sådan ändring eller förklaring av 1895 års lag, att äganderättsförbehåll vid försäljning av egendom, som efter att ha införlivats med byggnad kunde borttagas utan väsentlig skada på byggnaden, bleve gällande så långt detta läte sig göra utan att andra berättigade intressen träddes för nära. I sitt utlåtande (nr 20) över motionen framhöll första lagutskottet, att den bestämning av vad till fast egendom vore att hänföra, som genomförts i 1895 års lag, uppenbarligen hade tillkommit främst av hänsyn till fastighetskrediten. Det vore av stor betydelse att en kreditgivare kunde utgå från att de föremål, som framstode såsom tillbehör till en fastighet, vid exekutiv försäljning följde fastigheten. Ur denna synpunkt kunde det alltså icke förordas, att den som levererat tillbehör till en fastighet skulle, där fastigheten försåldes, kunna göra äganderättsförbehåll gällande mot köparen. Det finge därjämte framhållas, att dylika äganderättsförbehåll kunde vara till men jämväl för en hyresgästs anspråk att få ostört besitta den förhyrda lägenheten m. m. Det anförda torde ge vid handen, att goda skäl talade för den i rättspraxis intagna ståndpunkten att frånkänna äganderättsförbehåll laga verkan, sedan föremålen införlivats med fastigheten. Utskottet, som vidare anmärkte att frågan om förtydligande av bestämmelserna i 1895 års lag helt visst komme att behandlas i samband med den förestående revisionen av jordabalken, hemställde att motionen icke måtte föranleda till någon riksdagens åtgärd. Denna hemställan bifölls ock av riksdagen.

I ett den 19 januari 1938 avgivet betänkande behandlade 1934 års byggnadsindustrisakkunniga bland annat frågan om tryggande av byggnadsborgenärers ställning. Då byggherren själv uppträdde som företagare, borde enligt de sakkunnigas förslag byggnadsborgenärerna — däribland leverantörer — för sina fordringar erhålla förmånsrätt i den del av fastighetens värde, som svarade mot byggnadsvärdet. Meningen torde ha varit, att leverantörernas fordringar skulle utgå ur byggnadsvärdet före inteckningar i fastigheten. Detta förslag avsåg nybyggnad. Beträffande ombyggnad och därmed jämförligt arbete ställde sig de sakkunniga tveksamma i vad mån och på vilket sätt motsvarande förmånsrätt skulle kunna beredas leverantörerna med iakttagande av att tidigare inteckningshavares rätt icke obehörigen för-

[1] NJA 1923 s. 602. Jfr vidare NJA 1931 s. 647, 1941 s. 156 och 1944 s. 183.
[2] Jfr särskilt NJA 1941 s. 156.
[3] III s. 105.

sämrades. Det förutsattes, att en leverantör, som ville komma i åtnjutande av förmånsrätten, skulle inom viss kortare tid efter fordringens uppkomst anmäla densamma hos inskrivningsdomaren. Denne skulle förvara de inkomna anmälningarna i särskilda samlingsakter, en för varje fastighet, och i fastighetsboken anteckna att samlingsakt blivit upplagd för fastigheten. Till bevarande av sin förmånsrätt borde leverantör inom viss tid anhängiggöra rättegång mot fastighetsägaren om utfående av sin fordran ur fastigheten ävensom hos inskrivningsdomaren förete bevis därom.[1]

Samtidigt framlades i en vid 1938 års riksdag väckt motion (II: 72) vissa önskemål beträffande en då tillämnad revision av lagen om avbetalningsköp. I motionen berördes spörsmålet om giltigheten av äganderättsförbehåll till föremål — maskiner, hissar, värmeledningspannor m. m. — som införlivats med en fastighet. Härom anfördes i huvudsak följande. Mot att tillerkänna äganderättsförbehåll till dylika föremål verkan även mot tredje man hade anförts, att detta skulle innebära alltför stora risker för innehavare av inteckning i fastigheten. Emellertid kunde bärkraften av detta argument icke anses oomtvistlig. Genom att de på avbetalning sålda föremålen räknades som tillbehör till fastigheten, sedan de införlivats med denna, höjdes fastighetens värde. I fråga om innehavare av äldre inteckningar medförde därför den härskande rättsuppfattningen, att dessa oskäligt gynnades på bekostnad av den, som sålt föremålen på avbetalning. Hänsynen till inteckningshavarna kunde således åberopas endast i fråga om sådana inteckningshavare som efter föremålens införlivande med fastigheten förvärvat sina inteckningar och därvid saknat kännedom om att föremålen inköpts på avbetalning. Huruvida säljarnas berättigade intressen borde offras till förmån för denna begränsade grupp av inteckningshavare torde väl kunna ifrågasättas. Ansåges emellertid oeftergivligt att bereda skydd för sistnämnda inteckningshavare, erbjöde sig en annan utväg. Det kunde stadgas, att äganderättsförbehållet skulle få antecknas i fastighetsboken och att förbehållet skulle ha verkan mot inteckningshavare och annan tredje man endast under förutsättning att sådan anteckning skett senast vid den tidpunkt, då föremålet införlivats med fastigheten. Genom en dylik anteckning skulle ju senare förvärvare av inteckningar och andra berörda rättsägare varskos om förbehållet. För att gravationsbevisen icke i alltför hög grad skulle belastas med dessa anteckningar kunde vidare föreskrivas, att anteckningarna skulle förlora sin verkan efter viss tid, exempelvis fem år.

Första lagutskottet erinrade i sitt utlåtande (nr 34) över motionen till en början om att den ståndpunkt gällande rätt intoge till frågan om äganderättsförbehållets giltighet sammanhängde med bestämmelserna i 1895 års lag och anmärkte att dessa bestämmelser givetvis komme att upptagas till behandling vid den förestående revisionen av jordabalken. Utskottet anförde därefter, att syftet med motionen emellertid torde kunna nås även på annat

[1] SOU 1938: 10 s. 438 ff., jfr s. 435 f. — Ett förslag om tryggande av byggnadsborgenärers rätt framlades redan år 1921 av särskilda sakkunniga (SOU 1922: 26). Även enligt detta förslag skulle byggnadsborgenärerna erhålla en förmånsrätt i fastigheten.

sätt än genom att tillerkänna äganderättsförbehållet giltighet i nu avsedda fall. Vanligen kunde det knappast vara parternas mening att säljaren skulle kunna återtaga det i fastigheten infogade föremålet; genom frånskiljandet skulle ofta skada uppkomma såväl för fastighetsägaren som för ägaren av föremålet, vilket kunde ha anpassats särskilt för fastigheten. Säljaren åsyftade i själva verket med äganderättsförbehållet icke något annat än att erhålla säkerhet för köpeskillingen. Utskottet erinrade om att enligt byggnadsindustrisakkunnigas förslag byggnadsborgenärer — till vilka hörde bland andra leverantörer av hissar och dylikt till nybyggnader — skulle under vissa villkor erhålla förmånsrätt i fastigheten för sina fordringar. Då de sakkunnigas förslag företedde påtagliga likheter med det i motionen skisserade, syntes frågan icke böra föranleda någon framställning från riksdagen. På utskottets hemställan blev motionen avslagen av riksdagen.

Byggnadsindustrisakkunnigas förslag har icke medfört någon lagstiftning om tryggande av byggnadsborgenärernas rätt. Det förslag i ämnet, som den 10 september 1946 framlagts av byggnadsborgenärsutredningen, avser allenast byggnadsarbetares lönefordran.

I det av beredningen remitterade lagutkastet hade i överensstämmelse med ståndpunkten i rättspraxis äganderättsförbehåll frånkänts verkan mot tredje man. Den härom upptagna bestämmelsen lämnades i flertalet yttranden utan erinran. Av Sveriges industriförbund hävdades emellertid, att leverantörer av hissar, värmeledningspannor m. m. borde beredas rättsskydd antingen genom att äganderättsförbehåll godtoges eller ock genom att förmånsrätt i fastigheten tillerkändes leverantörerna. Om rätten att åberopa förbehållet mot tredje man, på sätt föreslagits i motionen vid 1938 års riksdag, gjordes beroende av inskrivning i fastighetsboken med tidsbegränsad giltighet, kunde förbehållet icke sägas lända köpare av fastigheten till större men än andra rättigheter som gällde i fastigheten. Detsamma kunde sägas om senare inteckningshavare. De, vilkas inteckningar tillkommit före leveransen, kunde icke ha något befogat anspråk på att framför leverantörerna få tillgodogöra sig föremålens värde. Det vore visserligen förståeligt och motiverat, att lagstiftningen ville förebygga att hyresgästers rätt gjordes mer eller mindre värdelös genom borttagande av hissar, värmeledningselement o. s. v. Men det vore att märka, att en leverantör i regel ej hade något intresse av att återtaga föremålen, utan äganderättsförbehållet utgjorde ett påtryckningsmedel mot fastighetsägaren att ordna den resterande betalningen. Måhända kunde emellertid av hänsyn till hyresgästerna stadgas, att återtagande av föremålen ej finge ske förrän viss tid, t. ex. ett år, förflutit efter det leverantören väckt talan därom mot fastighetsägaren och anteckning om denna talan skett i fastighetsboken. En sådan tidsfrist skulle säkerligen medföra, att uppgörelse alltid komme att i någon form träffas, så att ett återtagande av föremålen praktiskt taget aldrig skulle komma till stånd. Och skulle det i något sällsynt fall ske, vore i alla händelser hyresgästerna tryggade mot plötsliga och opåräknade åtgärder i sådant hänseende. Från annat håll framlades ett förslag,

som påminde om den av 1934 års byggnadsindustrisakkunniga förordade lösningen. Enligt detta förslag skulle äganderättsförbehållet visserligen icke berättiga till att återtaga något föremål men medföra en förmånsrätt i det förmögenhetsvärde, som de löstagbara delarna av installationen representerade. En förutsättning därför skulle vara, att leverantören läte registrera äganderättsförbehållet, varvid den obetalade summan för installationen, såvitt avsåge de löstagbara delarna av densamma, skulle antecknas i fastighetsboken. Den inbördes förmånsrätten mellan äganderättsförbehållet och inteckningar i fastigheten finge bestämmas med hänsyn till inskrivningarnas tidsföljd. Vidare ifrågasattes i ett yttrande, huruvida icke äganderättsförbehåll till maskiner, som krävde och jämväl vilade på fast från grunden berett underlag och alltså enligt gällande rätt utgjorde tillbehör, borde godkännas för vissa, företrädesvis smärre industrier, enär det eljest kunde bli svårt för dessa att anskaffa kredit för maskinell utrustning.

Den fråga, som nu behandlas, är ett av de praktiskt mest betydelsefulla spörsmålen rörande tillbehör till fastighet. Beträffande den maskinella utrustningen i fabriker och därmed jämförliga lokaler blir dock frågan av mindre vikt än tidigare, därest tillbehörskretsen begränsas på sätt beredningen föreslagit. Att äganderättsförbehåll i praxis icke tillerkänts verkan mot tredje man är enligt beredningens mening grundat på starka sakliga skäl. I regel har det varit fråga om värmeledningar, hissar, sanitetsanläggningar och dylika föremål, vilka levererats på kredit under förbehåll, att leverantörens äganderätt till föremålen skulle bibehållas till dess han erhållit full betalning. Om dylika förbehåll skulle respekteras, kunde alltså en leverantör — kanske efter lång tid och sedan fastigheten gått genom flera händer — återtaga mycket viktiga inredningsföremål. Det är tydligt, att en sådan möjlighet skulle innebära betydande faror såväl för fastighetskrediten som för omsättningen på fastighetsmarknaden. Vad angår inteckningshavare bleve nackdelarna särskilt påtagliga för dem, som erhållit inteckningar efter föremålets införlivande med fastigheten, men även för innehavare av äldre inteckningar kunde förbehållet lända till förfång, exempelvis i fall då en byggnad efter inteckningens meddelande försetts med tillbehör, som ej kan avlägsnas utan skadegörelse på byggnaden, eller då föremålet ersatt en förutvarande installation. Synnerligen stora olägenheter skulle också kunna uppkomma för hyresgästerna i de fastigheter, där äganderättsförbehåll gjordes gällande. Deras lägenheter skulle måhända kunna bli helt otjänliga för sitt ändamål. De rättsliga möjligheter att inskrida, som stå inteckningshavare och vissa andra intressenter till buds, ge dem säkerligen icke tillräckligt praktiska och snabba reaktionsmedel mot dessa risker. Slutligen skulle skiljandet av inredningsföremålen från fastigheten ur ekonomisk synpunkt i regel medföra större eller mindre värdeförstörelse.

Tydligen är det emellertid här blott i andra hand fråga om en önskan från leverantörernas sida att utbekomma föremålen; leverantörernas egentliga in-

tresse är att få kreditsäkerhet. I den mån det kan anses påkallat att bereda leverantörerna en särställning i förhållande till andra borgenärer, synes det i varje fall olämpligt att tillgodose behovet av kreditsäkerhet genom en rätt att bortföra delar av vad som hör till fast egendom, med de svåra olägenheter som kunna uppkomma härigenom. Det bör därför ej heller ifrågakomma att godkänna äganderättsförbehåll under förutsättning att de offentliggöras genom inskrivning. Härigenom skulle visserligen publicitetsintresset kunna tillgodoses, men även därefter återstå så allvarliga betänkligheter mot äganderättsförbehållen, att dessa ej böra godtagas av lagstiftningen. Frågan om tryggande av leverantörernas fordringar lärer få lösas i annan ordning.

Enligt beredningens mening bör alltså den ståndpunkt, till vilken rättspraxis kommit, ej övergivas. Det torde tvärtom kunna ifrågasättas att gå ett steg vidare. De nyss angivna skälen för den sedvanerättsliga regeln att äganderättsförbehållen sakna verkan mot tredje man tala i stort sett också för att utvidga densamma, så att äganderättsförbehållen frånkännes giltighet även i förhållande till den avtalsslutande fastighetsägaren. Om så sker, skulle det överhuvud taget ej finnas någon användning för äganderättsförbehåll på detta område. Härmed skulle undanröjas vissa mindre lämpliga konsekvenser av den nuvarande ordningen. Huruvida för närvarande en leverantör kan göra äganderättsförbehåll gällande eller icke beror nämligen alltför mycket på tillfälliga omständigheter, och rättsläget blir alltför mycket beroende av den snabbhet, med vilken den ene eller den andre intressenten kan framkalla olika rättsliga eller faktiska åtgärder, t. ex. utmätning eller löstagande av tillbehörsföremål.[1]

På grund av vad ovan anförts har beredningen föreslagit att, när föremål överlåtes under äganderättsförbehåll, detta skall sakna verkan, om föremålet tillförts fastigheten på sådant sätt att det blir tillbehör till denna. Under äganderättsförbehåll inbegripes härvid, efter förebild i lagen om avbetalningsköp, dels villkor att överlåtaren skall äga rätt att återtaga föremålet, om förvärvaren åsidosätter vad honom åligger, dels villkor att äganderätten till föremålet skall förbli hos överlåtaren intill dess betalning erlagts eller annan förutsättning uppfyllts. Regeln skall gälla icke blott när det är ett köp av tillbehörsföremål, som skett under äganderättsförbehåll, utan även då sådant förbehåll gjorts vid annan överlåtelse, t. ex. gåva. Att regeln ej skall kunna kringgås genom att rättshandlingen får formen av ett hyresavtal torde vara uppenbart.

Om det är en annan än fastighetsägaren, som tillfört fastigheten ett föremål, får detta på grund av 4 § i förslaget icke karaktär av tillbehör. Ett äganderättsförbehåll från leverantörens sida gentemot dylik förvärvare kan alltså äga giltighet såväl kontrahenterna emellan som i förhållande till tredje man.[2]

---

[1] Se härom närmare Schmidt, Om ägareförbehåll och avbetalningsköp (1938) s. 174 ff.
[2] Jfr NJA 1933 s. 447.

3 KAP.

Om rättsförhållanden mellan grannar.

Gällande svensk rätt innehåller ej några allmänna civilrättsliga regler om förhållandet mellan fastighetsgrannar. Ett försök att åstadkomma sådana regler gjordes genom 1909 års förslag, vars tredje kapitel ägnades den s. k. grannelagsrätten.

I motiven till detta kapitel betonades, att grannskapsförhållandet medförde att en fastighetsägare vid utövandet av sin äganderätt måste taga hänsyn till grannen och grundade enligt sakens natur mellan dem ett förhållande av ömsesidiga rättigheter och förpliktelser. Som regel kunde det väl icke tillåtas en fastighetsägare att utan grannens medgivande vidtaga någon åtgärd på dennes fastighet eller att på den egna fastigheten företaga något, som omedelbart verkade in på grannens. Den naturliga intressegemenskapen kunde dock föranleda lagbestämmelser, enligt vilka den ene berättigades att företaga viss åtgärd på den andres fastighet eller det t. o. m. ålades den sistnämnde att på yrkande själv vidtaga någon åtgärd. Vattenrätten och stängsellagstiftningen erbjöde exempel därpå. Särskilt framträdde emellertid grannskapsförhållandets betydelse i fråga om åtgärder, vilkas verkan medelbart sträckte sig in på grannens område, t. ex. åstadkommande av rök, gnistor, buller och damm samt utförande av grävningsarbeten, som orsakade förskjutning och ras på en intilliggande fastighet. Ville man i fråga om dylika åtgärder låta fastighetsägaren fritt handla inom sin ägogräns, bleve detta lika ödeläggande för hans granne som ett ovillkorligt förbud mot varje handlande, som sträckte sin verkan utöver ägogränsen, bleve förlamande för jordäganderättens utövning. I icke ringa utsträckning reglerades de intressemotsättningar, varom här vore fråga, genom sådan lagstiftning som avsåge upprätthållande av säkerhet till liv och hälsa eller allmän ordning. Åtskilliga politirättsliga bestämmelser i ordningsstadgan för rikets städer, byggnadsstadgan, hälsovårdsstadgan samt förordningarna om eldfarliga oljor och explosiva varor lände till skydd även för dem som ägde fastighet i grannskapet av en viss verksamhet. Ehuru närmast givna i ett offentligt intresse torde dock bestämmelser av detta slag kunna oberoende av åtalsmyndighetens medverkan åberopas av den granne, som lede men av deras överträdande. Det skydd, som tillvaron av dylika föreskrifter medförde även för granne, vore emellertid icke tillräckligt. Grannskapsförhållandet såsom sådant krävde sin särskilda reglering; det gåve upphov åt rättigheter och förpliktelser, vilkas iakttagande icke påkallades av något allmänt intresse och vilkas omfattning det därför kunde överlämnas åt vederbörande att utsträcka eller inskränka genom överenskommelse sig emellan.[1]

Det anfördes vidare i motiven, att lagbestämmelser av hithörande art funnes upptagna i författningar, som fölle inom den speciella privaträttens om-

[1] III s. 167 ff.

råde. Sålunda vore åtskilliga stadganden i författningarna om vattenrätt, stängselskyldighet och enskilda vägar att hänföra till grannelagsrätten. Allt fortfarande borde dessa författningar bibehållas såsom speciallagar. I jordabalken borde ingå de för grannskapsförhållandet bestämmande grundsatser, vilka icke hänförde sig till dylika särskilda förhållanden. Viktigast i sådant avseende vore frågan om den medelbara inverkan, som vissa inom en fastighets område vidtagna åtgärder i allmänhet utövade inom en angränsande fastighets område.[1]

I enlighet med dessa riktlinjer behandlades i tredje kapitlet av 1909 års förslag frågan, i vilken utsträckning granne vore skyldig att tåla rök, hetta, buller med flera dylika s. k. immissioner från angränsande fastighet. Vidare gåvos bestämmelser i fråga om den inverkan, som grävning och annan dylik åtgärd inom en fastighets område kunde utöva inom området för en annan. Det ansågs dessutom önskvärt att i samma kapitel inarbeta då gällande lagregler om byggnad, som uppförts utöver tomtgräns, varjämte liknande bestämmelser föreslogos för landsbygdens del. Däremot befanns ej behövligt eller lämpligt att medtaga en del andra i vissa främmande lagar berörda spörsmål om grannars rättigheter och skyldigheter, t. ex. i fråga om rötter och grenar som från träd inom en fastighets område skjuta in på en annans, om frukt som från träd på den ena fastigheten faller ned på den andra, om träd som stå i själva gränslinjen samt om murar, häckar och dylikt i gränsen.

Enligt beredningens mening tala övervägande skäl för att i stort sett bibehålla denna systematik. Väl torde någon fullt logisk gränsdragning icke vara möjlig mellan å ena sidan sådana grannelagsregler, som böra ingå exempelvis i vattenlagen och lagarna om ägofred, enskilda vägar och rätt till jakt, samt å andra sidan sådana grannelagsrättsliga bestämmelser, som böra infogas i jordabalken. Till belysande härav kan erinras om att enligt motiven till 1909 års förslag föreskrifter om vattenförorening ansågos böra inarbetas i vattenlagstiftningen, vilket också numera skett. Allmänna regler om luftförorening borde däremot enligt dessa motiv ha sin plats i jordabalken. De ändamålssynpunkter, som uppbära reglerna om vattenförorening, torde i stor utsträckning göra sig gällande även beträffande luftförorening. Den uppdelning mellan jordabalken och specialförfattningar, som förordades i 1909 års förslag, är emellertid påkallad av praktiska skäl. Det är ofrånkomligt att vid övervägande av frågan, huruvida vissa grannelagsrättsliga regler böra ha sin plats i jordabalken eller i en specialförfattning, taga hänsyn till önskemålet att sammanföra lagreglerna inom ett rättsområde till ett systematiskt helt och till det föreliggande ämnets vidlyftighet. Den grannelagsrättsliga reglering, som skall upptagas i förevarande kapitel av jordabalken, torde därför lämpligen kunna begränsas till huvudsakligen samma spörsmål, som behandlades i 1909 års förslag.

[1] III s. 169.

Beredningen har icke ansett sig kunna förbigå de i 1909 års förslag utelämnade spörsmålen om rötter och grenar, som tränga in över fastighetsgräns. Däremot har, lika litet som i nämnda förslag, någon bestämmelse funnits påkallad beträffande frukt, som från träd på en fastighet faller ned på angränsande mark. Frågan om gemensamma murar och andra anläggningar i gränsen mellan två fastigheter synes vara av alltför speciell natur för att böra upptagas i detta sammanhang och torde i allt fall kräva en vidlyftigare reglering än som lämpligen kan infogas i detta kapitel. Även i beredningens förslag har därför detta spörsmål lämnats å sido.

Det har synts lämpligt att inleda kapitlet om rättsförhållanden mellan grannar med en allmänt hållen erinran om intresseavvägning efter skälighet (1 §). Härigenom lämnas en vägledning för bedömandet av sådana grannelagsförhållanden som ej blivit föremål för särskild reglering. Sedan upptages till behandling frågan om immissioner och de rättsmedel, som stå till buds mot dylika störningar (2—6 §§), varpå följer en bestämmelse om rötter och grenar, som tränga in på grannens område (7 §). Härefter meddelas regler om inverkan på grannfastighet genom grävning och annat dylikt arbete (8—10 §§). Slutligen innehåller kapitlet stadganden rörande byggnad, som uppförts utöver fastighetsgräns (11 §).

De om immissioner upptagna bestämmelserna förutsätta en särskild lagstiftning om koncession för grannskapstörande industrier m. m. Frågan, hur en sådan lagstiftning skall i detalj utformas, bör göras till föremål för särskild utredning. För att närmare belysa de praktiska verkningarna av förslagets stadganden om immissioner har beredningen emellertid i en bilaga intagit ett av motiv åtföljt preliminärt utkast till koncessionslagstiftning. Beredningen förutsätter att detta lagutkast skall kunna tjäna som underlag för vidare utredning.

För regleringen av de grannelagsrättsliga spörsmålen har beredningen funnit det önskvärt att göra sig underrättad om uppfattningar och erfarenheter i detta ämne hos vissa myndigheter och sammanslutningar. Inom beredningen utarbetades i detta syfte preliminära utkast till bestämmelser om rättsförhållanden mellan grannar samt om koncession för grannskapstörande industrier m. m. jämte en promemoria i anslutning till dessa utkast. Över lagutkasten eller delar därav inkommo efter remiss yttranden från tekniska högskolan, Sveriges industriförbund, Sveriges fastighetsägareförbund, hyresgästernas riksförbund, svenska stadsförbundets styrelse, styrelsen för svenska landskommunernas förbund, byggnads- och hälsovårdsnämnderna i Stockholm och Malmö samt hälsovårdsnämnderna i Örebro, Sundsvall och Gudmundrå. Vidare har under hand ett yttrande över lagutkasten avgivits av professorn Hadar Berglund. I yttrandena framförda synpunkter ha föranlett vissa sakliga ändringar i de preliminära förslagen.

1 §.

I denna paragraf upptages en allmän regel av innehåll, att envar som äger fastighet skall vara pliktig att vid dess nyttjande taga skälig hänsyn till granne. Här åsyftas i första hand fastigheter, som gränsa till varandra, men regeln blir över huvud tillämplig i fråga om fastigheter i sådant grannskap att åtgärder som vidtagas på endera kunna inverka på den andra.

Detta allmänna stadgande är främst avsett såsom en erinran, att fastighetsägare icke få vid utövandet av sin äganderätt åsamka de kringboende olägenheter av betydelse. Härutöver har genom stadgandet angivits en generell norm för bedömning av grannelagsförhållanden, en norm som är att tillämpa i den mån icke 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. Därest en fastighetsägare brister i skälig hänsyn till grannen, utan att några speciella stadganden äro tillämpliga, bör den förfördelade parten likväl kunna påkalla rättsligt skydd i form av vitesåläggande och ersättning för uppkommen skada.

I vissa främmande länders lagstiftning finnas bestämmelser till skydd mot s. k. chikanös rättsutövning, d. v. s. sådana i och för sig tillåtna åtgärder som vidtagas uteslutande eller huvudsakligen i syfte att skada granne eller som i varje fall äro ägnade att skada denne och icke uppbäras av något legitimt intresse. En sådan bestämmelse finnes intagen i 13 § i finska lagen angående vissa grannelagsförhållanden. Härigenom ges möjlighet att inskrida mot åtgärd, som uppenbarligen har till sitt väsentliga ändamål att tillskynda granne skada eller men. Beredningen har emellertid ansett, att ett särskilt förbud mot chikanös rättsutövning i grannelag icke är erforderligt vid sidan av det i förevarande paragraf föreslagna stadgandet. Jfr numera Strandh §§.

2 §.

I det moderna samhällslivet är förhållandet grannar emellan utsatt för påfrestningar, till vilka motsvarighet knappast funnits i äldre tid. Genom industriens och trafikmedlens utveckling samt den fortskridande tätbebyggelsen ha i synnerhet immissionerna givit upphov till svårbemästrade samhällsproblem. Immissionerna vålla så mycket större olägenhet som de regelmässigt ha en varaktig karaktär.

Såsom exempel på immissioner angavs i 1909 års förslag inverkan genom fint fördelade fasta, flytande eller gasformiga ämnen, vilka genom luften eller vattnet överfördes från ett ställe till ett annat, såsom rök, sot, aska, gnistor, stoft, damm, sand, vattenstänk, gaser och ångor. Vidare angavs inverkan av fysikalisk art, t. ex. hetta, kyla, ljus, buller, skakning, elektriska störningar och dylikt.[1] Härutöver kan erinras om obehag genom insekter[2] och om psykisk inverkan.[3]

---

[1] III s. 170.
[2] Jfr t. ex. NJA 1938 s. 479 (obehag från latrinupplag).
[3] Jfr NJA 1878 s. 78 (explosionsfara från krutupplag).

I främmande länder ha, mer eller mindre i samband med industrialismens genombrott, arbetat sig fram vissa principer för immissionernas rättsliga behandling. Vanligen har rättspraxis härvid fått visa vägen. En redogörelse för främmande lagstiftning på området inflöt i motiven till 1909 års förslag, och då denna redogörelse i huvudsak bibehållit sin aktualitet anser sig beredningen kunna här hänvisa till densamma.[1] Det bör tilläggas, att Finland år 1920 erhållit en särskild lag angående vissa grannelagsförhållanden, vari immissionsproblemet reglerats i tämligen nära anslutning till norsk och tysk rätt.

I vårt land blev frågan om immissionernas tillåtlighet i stort sett aktuell först i samband med det industriella genombrottet under 1860- och 70-talen. Till en början sökte man bemästra svårigheterna genom politirättsliga föreskrifter. Viktigast härvidlag var utan tvivel 1874 års hälsovårdsstadga, vari åtskilliga regler om offentligt inskridande mot olägenheter från fabriker och näringar gåvos. Såsom närmare skildrats i motiven till 1909 års förslag började emellertid domstolarna redan på 1870-talet även oberoende av politirättsliga stadganden lämna civilrättsligt skydd mot immissioner.[2] I motiven framhölls att den rättsuppfattning, som sålunda gjort sig gällande, borde uttryckligen lagfästas. Härvid erinrades om att riksdagen i skrivelse den 11 april 1903 anhållit om utredning rörande behovet av lagstiftning för att förebygga de olägenheter, som industriella verk ofta förorsakade kringliggande bygd genom vatten- och luftförorening. Med anledning av denna skrivelse hade uppdragits åt den kommitté, som blivit tillsatt för revision av lagstiftningen om jords torrläggning m. m., att avge förslag om åtgärder mot vattenförorening, och efter förnyad hemställan om utredning från 1908 års riksdag hade åt denna kommitté jämväl överlämnats att inkomma med förslag i frågan om luftförorening. Det oaktat upptogs spörsmålet om immissioners tillåtlighet till behandling i 1909 års förslag utom vad angick vattenförorening. Det uttalades härom i motiven, att den allmänna grundsats, som beträffande immissioner skulle vara bestämmande för grannelagsrätten, otvivelaktigt borde erhålla plats i jordabalken, under det att tillämpningen av denna grundsats på särskilda arter av industriell verksamhet kunde överlämnas åt speciallagstiftning. Frågan om vattenförorening ansågs dock böra helt regleras i vattenlagstiftningen och lämnades därför å sido.

Sedan 1909 års förslag framlagts, har ovan omförmälda kommitté, den s. k. dikningslagskommittén, år 1915 avgivit betänkande med förslag till lag angående vatten- och luftförorening m. m. Enligt detta förslag skulle ett speciellt koncessionssystem införas. Dikningslagskommitténs förslag blev emellertid icke framlagt för riksdagen, sannolikt på grund av den dyrbara förvaltningsapparat som förutsattes i förslaget. Den 22 september 1936 tillkallades inom justitiedepartementet särskilda sakkunniga med uppgift att vidare utreda bland annat frågan om lagstiftning för att förhindra förorening av vatten och luft. I anslutning till förslag av dessa sakkunniga har frågan

---

[1] III s. 176 ff. Jfr betr. vattenförorening SOU 1939: 40 s. 240 ff. samt betr. immissioner i allmänhet Ljungman, Om skada och olägenhet från grannfastighet (1943) s. 48 ff.

[2] III s. 171 ff.

om vattenförorening blivit föremål för särskild reglering, såvitt angår grundvatten genom 1939 års ändringar i vattenlagen och vad gäller vattendrag, sjö och annat vattenområde genom 1941 års ändringar i denna lag. Rörande frågan om lagstiftning till förhindrande av luftförorening bestämde chefen för justitiedepartementet den 23 december 1939 att de sakkunnigas uppdrag skulle vila, och genom beslut den 29 november 1946 förordnade Kungl. Maj:t att utredningen ej skulle fullföljas. Att till jordabalken helt eller delvis överföra de i vattenlagen meddelade bestämmelserna om vattenförorening lärer få anses uteslutet. Spörsmålet om luftförorening torde däremot böra upptagas till principiell behandling i nu föreliggande sammanhang.

Enligt 1909 års förslag, som behandlade frågan om immissioner i 1 §, skulle en fastighetsägare ej få nyttja sin fastighet på sådant sätt att granne utöver vad i orten vore vanligt besvärades av rök, gnistor, hetta, buller, skakning, stank eller annat dylikt och att därav för grannen uppkomme märkligt men vid nyttjandet av hans fastighet. Såsom tillåten betraktades följaktligen sådan inverkan som antingen hölle sig inom vad i orten vore vanligt eller ock ej medförde märkligt men för grannen.

I motiven till denna bestämmelse anfördes, att den allmänna sammanlevnaden, det nödvändiga bruket av en fastighet för dess ändamål förde med sig ett visst mått av olägenhet för grannen. Det obehag, den olägenhet, som icke ginge utöver detta mått, finge den ene fastighetsägaren tåla av den andre, även om han därigenom skulle uteslutas från ett särskilt sätt att använda sin fastighet, exempelvis till sjukhem. Men stegrades olägenheten till en grad, som för en fastighets ägare uteslöte eller inskränkte möjligheten att nyttja denna på ett sätt, som eljest skulle vara tjänligt, komme saken i ett annat läge. Att fastighetsägaren lede »märkligt men» vore därför en förutsättning för hans rätt att inskrida mot den verksamhet, som orsakade olägenheten. Även om olägenheten uppnådde denna grad, kunde dock förhållandena vara sådana att den måste tålas. Vad i en viss trakt vore vanligt måste i detta avseende bli bestämmande. En ägare av fastighet å en fabriksort kunde icke med fog begära att få tillgodonjuta den frihet från rök och buller, som under andra förhållanden skäligen kunde fordras, och han måste vid nyttjandet av sin fastighet inrätta sig därefter. I fråga om det rättsskydd, som en granne skulle kunna påkalla mot obehörig immission, uttalades i motiven att sådant skydd kunde erhållas dels i form av förbud mot den störande verksamhetens fortsättande eller av åläggande att vidtaga erforderlig åtgärd till olägenhetens förebyggande, dels genom ersättning för den skada, som tillskyndats grannen.[1]

Under tiden närmast efter tillkomsten av 1909 års förslag synes den däri anvisade lösningen ha mötts med viss tvekan i rättspraxis. I ett uppmärksammat rättsfall från år 1911 angående skada på växtlighet genom gaser från Månsbo kloratfabrik fastslog sålunda högsta domstolen i sin dom en-

[1] III s. 174.

dast, att olägenheterna gått utöver vad som med hänsyn till grannfastighetens intresse kunde anses skäligt. Denna ståndpunkt utvecklades närmare av en ledamot av domstolen, justitierådet Sjögren. I hans yttrande hävdades att de gränser, som med hänsyn till grannskapsförhållandena måste fastställas för äganderättens utövning, icke kunde på ett uttömmande sätt anges i lagstiftningen utan måste från fall till fall närmare bestämmas efter grannskapsrättens allmänna grundsatser och billighetens krav.[1] På senare tid synes emellertid högsta domstolen ha sökt mera direkt anknytning till de synpunkter, som framlades i 1909 års förslag. I en dom från år 1934 angående olägenheter från Höganäs rörfabrik ansågs sålunda granne ha tillskyndats men utöver vad han även i betraktande av den inom orten sedan gammalt härskande industrien kunde anses pliktig tåla.[2] I ett rättsfall från år 1940 angående rök och buller från ett stensågeri i Blekinge upptogos formuleringarna från 1909 års förslag tämligen ordagrant, då i domen förklarades, att olägenheterna inneburit större men än grannen med hänsyn till förhållandena på orten vore pliktig tåla, varför stensågeriets ägare ålades vidtaga sådana anordningar att genom rök och buller icke uppkomme märkligt men vid nyttjandet av grannens fastighet.[3] Ett liknande betraktelsesätt ligger uppenbarligen till grund för de år 1941 tillkomna föreskrifterna beträffande vattenförorening i 8 kap. 30 och 35 §§ vattenlagen, varest stadgas att ersättning skall givas för olägenhet »av någon betydelse», såframt ej olägenheten »med hänsyn till förhållandena på orten skäligen bör tålas».[4]

Även i de flesta främmande lagar har begreppet ortsvanlighet tillmätts betydelse, då det gäller att avgöra huruvida en immission skall betraktas såsom tillåten eller icke. Härvid har man stundom anknutit till den störande fastigheten och betecknat en immission såsom tillåten, då den härrör från en i orten vanlig användning av denna fastighet. Stundom har man, såsom i 1909 års förslag, fäst avgörande vikt vid det besvär, som förorsakas grannfastigheten.

Enligt beredningens mening bör åt gängse förhållanden i orten tillmätas stor betydelse vid bedömning av frågor om immissioners tillåtlighet. I överensstämmelse med 1909 års förslag har beredningen funnit lämpligt att begreppet ortsvanlighet hänföres icke till den störande fastigheten utan till det besvär, som immissionen förorsakar. Härigenom tages direkt sikte på immissionens verkningar och dessas vanlighet. Då besväret överskrider det i orten vanliga, uppfylles en förutsättning för att anse immissionen otillåten. Härjämte måste emellertid hänsyn tagas till besvär, som visserligen icke redan är men som kan påräknas bli vanligt. Beträffande en ort, för vilken byggnadsbestämmelser meddelats, torde sålunda hithörande frågor böra bedömas med beaktande av de förhållanden, som kunna förutses råda efter bebyggelsens fullbordan.

---

[1] NJA 1911 s. 574.
[2] NJA 1934 s. 656.
[3] NJA 1940 s. 651.
[4] Jfr SOU 1939: 40 s. 145.

Med ort bör i detta sammanhang avses icke blott en stadsdel, ett fabrikskvarter eller ett villasamhälle utan även en plats, där den störande fastigheten ej omges av bebyggelse. Även en fabrik, som förlägges avsides från bebyggelsen, kan sägas framkalla immission utöver det ortsvanliga. Detta är exempelvis händelsen, om växtligheten på angränsande fastigheter skadas genom gaser från fabriken. En verksamhet, som åstadkommer buller, kan också sägas åtminstone teoretiskt medföra en immission för kringliggande fastigheter, trots att dessa äro obebyggda. Att detta besvär likväl måste tålas är en sak för sig, och beredningen skall längre fram närmare utveckla skälen härför. Till ett annat resultat leder begreppet ortsvanlighet, om det fall skulle inträffa att ett samhälle uppväxer på den förut obebyggda marken. I dylikt fall måste förhållandena inom det uppvuxna samhället bli bestämmande för vad som skall anses ortsvanligt. I den mån immissionen överskrider vad som besvärar flertalet fastigheter är den ej att betrakta som ortsvanlig. Förekomsten av en enstaka villa i en trakt, där en fabrik tidigare uppförts men som eljest är obebyggd, kan däremot icke föranleda till att villans ägare skall anses besvärad utöver det ortsvanliga, för såvitt icke en allmän villabebyggelse är under utveckling. Den omständigheten att en fastighet utnyttjas på ett i trakten osedvanligt sätt torde nämligen icke böra medföra någon förskjutning i uppfattningen om vad som är ortsvanligt.

Om sålunda vid bedömande av en immissions tillåtlighet hänsyn bör tagas till det i orten vanliga, är detta dock icke den enda omständighet, som bör beaktas vid dylika avgöranden. Att en immission går utöver det ortsvanliga bör icke ovillkorligen leda till att den betraktas såsom otillåten, så att grannen skulle äga påkalla störningarnas upphörande. Det förekommer ej sällan att en trakt, som tidigare varit föga besvärad av immissioner, blir utsatt för sådana. Skulle man därvid hålla sig endast till ortsvanligheten såsom norm för det tillåtna måttet, bleve ju nära nog alla immissioner förbjudna. Detta vore uppenbarligen orimligt. För att en immission av större intensitet än den ortsvanliga skulle betraktas såsom otillåten krävdes enligt 1909 års förslag att immissionen innebar märkligt men för grannen. I de ovan anförda motiven till förslaget angavs denna förutsättning såsom den primära: i princip ägde grannen inskrida mot en immission, som tillfogade honom märkligt men; han måste dock tåla även en sådan immission, om den höll sig inom det i orten vanliga. I lagtexten upptogos emellertid de båda förutsättningarna för att anse en immission såsom otillåten i motsatt ordning; en fastighet skulle ej få nyttjas på sådant sätt att grannen besvärades av immission utöver vad i orten var vanligt och att därav för honom uppkom märkligt men.

I ett yttrande över beredningens preliminära lagutkast har gjorts gällande att frågan, när en immission skall anses otillåten, i första hand borde avgöras med hänsyn till huruvida grannen tillfogades väsentlig olägenhet eller icke. Vad som i orten vore vanligt borde endast tillmätas sekundär betydelse; i andra hand borde även beaktas, huruvida den ene fastighetsägaren varit

tidigare på platsen än den andre och huruvida grannen under någon längre tid låtit immissionen opåtalt fortgå. Det borde följaktligen stadgas dels att en fastighet ej finge nyttjas på sådant sätt att för grannen uppkomme märkligt men vid begagnande av hans fastighet, dels att vid bestämmandet av det men, som grannen vore pliktig att tåla, hänsyn skulle tagas till det ortsvanliga, till vem som vore äldst på platsen och till grannens tidigare passivitet. Från annat håll har däremot hävdats, att grannen aldrig borde ha att utan vidare finna sig i en immission utöver det ortsvanliga. Så snart immissionen ginge utöver detta mått, borde grannen vara berättigad till ersättning. För att grannen skulle få påkalla förebyggande åtgärder eller verksamhetens inställande borde däremot gälla avsevärt strängare krav. En dylik befogenhet borde tillkomma honom endast, då immissionen medförde märkligt men vid nyttjandet av hans fastighet.

Enligt beredningens mening bör liksom i 1909 års förslag gränsen mellan tillåtna och otillåtna immissioner göras enhetlig, så att när denna gräns överskridits grannen äger rätt att påkalla immissionens upphörande, i sista hand genom utverkande av förbud mot att fortsätta den störande verksamheten. I fall av grannens passivitet torde dock i allmänhet en så långt gående befogenhet ej böra tillerkännas honom utan endast en rätt att få vissa förebyggande åtgärder vidtagna. Det synes icke erforderligt att uppställa olika förutsättningar för grannens rätt till ersättning och för hans befogenhet att ingripa mot den störande verksamheten, och det kan befaras att, därest även ett alldeles obetydligt överskridande av det ortsvanliga skulle medföra rätt till ersättning för grannen, sådant gåve upphov till onödiga rättstvister. Då det gäller att närmare ange vad som skall bedömas såsom otillåten immission anser sig beredningen emellertid icke böra i första hand anknyta till den i 1909 års förslag upptagna förutsättningen att grannen skall ha tillfogats märkligt men vid nyttjandet av sin fastighet. Då förhållandena på orten ej verka avgörande, torde nämligen ledning för bedömningen i allmänhet kunna erhållas genom en jämförelse med vad som förekommer på andra håll. En dylik jämförelse lämnar bättre stöd för rättstillämpningen än en ren skäligheterprövning av vad som kan anses utgöra märkligt men. Beredningen föreslår därför, att en immission, som överstiger vad som på orten är vanligt, ändock skall vara tillåten, om den finnes böra tålas med hänsyn till dess allmänna förekomst under jämförliga förhållanden.

Emellertid finnes även ett annat fall, då en immission, som överskrider det ortsvanliga, måste betraktas såsom tillåten. Detta fall föreligger när en immission uppträder på en ort utan att allmänt förekomma på därmed jämförliga platser. Den förut berörda regeln om hänsynstagande till immissionens förekomst under jämförliga förhållanden lämnar då icke någon vägledning. Det blir därför nödvändigt att såsom villkor för immissions tillåtlighet uppställa det subsidiära kravet att immissionen skall vara av ringa betydelse.

Vid den gränsdragning, varom här är fråga, uppkommer även spörsmålet, huruvida en immission bör anses tillåten i följd av den omständigheten att

dess förekomst är äldre än det skadade intresset. Såsom nämnts har i ett remissyttrande hävdats, att prioriteten borde beaktas vid bestämmandet av det men, som grannen skulle vara pliktig att tåla. I motiven till 1909 års förslag anfördes rörande detta spörsmål, att grannen borde ha rätt att inskrida mot en immission även i det fall att han först genom ett förändrat sätt att använda sin fastighet kommit att lida intrång.[1] Huruvida praxis godtagit denna uppfattning låter sig icke med bestämdhet avgöra.

Det kan otvivelaktigt anföras skäl för att tillägga prioriteten en självständig betydelse. Möjligheten att inskrida med förbud mot fortsatt verksamhet eller med åläggande att vidtaga mera omfattande skyddsåtgärder skulle i vissa fall kunna medföra alltför stora ekonomiska riskmoment, särskilt med hänsyn till industriens anspråk på trygghet och rörelsefrihet. Även ett företag, som på sin tid anlagts i en trakt där den ej besvärade grannar, skulle till följd av ökad bebyggelse kunna tvingas nedlägga driften. Å andra sidan kunna starka betänkligheter anföras mot att tillerkänna prioriteten alltför stor verkan. Härigenom skulle nämligen fastigheternas utnyttjande inom visst område kunna bli beroende av en enda fastighetsägares godtycke. Såsom närmare anges under 3 § föreslår beredningen införande av ett koncessionssystem. Den som en gång erhållit koncession och följer därvid föreskrivna villkor skall ej behöva upphöra med sin verksamhet eller vidtaga förebyggande åtgärder, som draga oskälig kostnad. Däremot skall han alltjämt vara skyldig att ombesörja förebyggande åtgärder, som ej medföra sådan kostnad, och att gälda ersättning till grannarna. Sin egentliga betydelse får koncessionssystemet för industriföretag, men koncession skall över huvud kunna meddelas för sådan användning av fastighet som kan medföra störningar för granne. I denna ordning torde de synpunkter, som tala för ett särskilt beaktande av prioriteten, ha blivit i lämplig utsträckning tillgodosedda. Det kan tilläggas, att det föreslagna koncessionssystemet jämväl skall göra det möjligt att tillåta en verksamhet, som framkallar störningar utöver det tillåtna måttet, därest verksamheten är av synnerlig betydelse ur allmän synpunkt.

Att en immission opåtalt fått fortsätta under längre tid bör enligt beredningens mening tillmätas betydelse vid bedömningen av immissionens tillåtlighet. Såsom tidigare anförts kan grannes passivitet anses motivera en begränsning av talerätten. Detta gäller enligt förslaget i fråga om immission från fast anläggning. Den som förorsakar immissionen skall icke behöva inställa den störande verksamheten eller vidtaga alltför dyrbara skyddsåtgärder. Passivitet från grannens sida medför sålunda samma verkningar som meddelad koncession. Bestämmelsen härom har upptagits i 4 §.

Med beredningens förslag har man alltså först att bedöma, huruvida en immission överskrider vad i orten är vanligt eller icke. Därest immissionen håller sig inom detta mått, är den alltid tillåten. Finnes immissionen gå utöver det i orten vanliga, skall jämförelsen utsträckas till orter av samma

[1] III s. 174.

karaktär. Om i ett industrisamhälle någon företagare utsätter grannarna för immission av annat slag än som tidigare förekommit i orten, har man sålunda att taga hänsyn till huruvida sådan immission är vanlig i industrisamhällen eller icke och, i händelse så är fallet, huruvida immissionens intensitet håller sig inom eller överskrider vad som i allmänhet förekommer i dylika samhällen. Framgår det, att detta slags immission är vanlig i industrisamhällen och där allmänt har minst samma omfattning som i den ifrågavarande orten, skall immissionen betraktas såsom tillåten. Om åter immissionen visserligen är vanlig i dylika samhällen men där i allmänhet är av mindre intensitet, anses grannen ha tillfogats så betydande olägenhet att han äger påtala immissionen. Vad slutligen angår det fall att någon jämförelse med andra orter ej kan åvägabringas beror avgörandet på huruvida immissionen kan anses vara av ringa betydelse eller icke.

I fråga om det rättsskydd, som en granne skulle kunna påkalla mot obehörig immission, upptog 1909 års förslag icke några uttryckliga bestämmelser. Det synes emellertid beredningen önskvärt att i lagtexten ange de befogenheter som skola tillkomma grannen. I förevarande paragraf förklaras grannen berättigad att påkalla åtgärder till störningarnas förebyggande eller minskande eller, där detta ej är möjligt, åläggande att inställa verksamheten. Att grannen emellertid i fall av koncession eller av viss tids passivitet från hans sida ej har så långt gående befogenheter uttalas i de närmast följande två paragraferna. Frågan om ersättning för skada genom immissioner regleras i 5 och 6 §§.

Den som blir utsatt för immissioner kan ha ett starkt intresse av att snabbt få tvångsåtgärder vidtagna däremot utan att behöva avvakta verkställigheten av en laga kraft ägande dom. Behovet av sådana interimistiska åtgärder har tillgodosetts i 15 kap. 3 § nya rättegångsbalken, såvitt fråga är om åtgärder i en redan anhängig process. Enligt detta lagrum skall nämligen domstol äga meddela förbud eller annat föreläggande vid vite eller ock förordna om annan åtgärd för säkerställande av parts rätt, under förutsättning att denne i rättegången har visat sannolika skäl för sin talan och det skäligen kan befaras, att motparten genom att utöva viss verksamhet eller företaga eller underlåta viss handling eller genom annat sitt förhållande hindrar eller försvårar domens verkställande eller väsentligt förringar dess värde för parten. Sådant föreläggande eller förordnande må ock meddelas, om det i något annat fall är av synnerlig vikt för parten och ej länder motparten till väsentligt förfång. I utsökningslagen har under 187 a § införts en bestämmelse, som möjliggör användande av dylika interimistiska åtgärder redan innan rättegång inletts vid domstol. Där tillerkännes överexekutor befogenhet att besluta härom med tillämpning av principerna i 15 kap. 3 § rättegångsbalken, då någon mot annan gör gällande anspråk, som kan antagas bli eller är föremål för rättegång eller prövning i annan ordning. Den som erhållit sådan handräckning av överexekutor skall enligt 188 § utsökningslagen — om ej talan redan väckts — anhängiggöra sin talan inom en

månad vid äventyr att tvångsåtgärden går åter. Av domstol eller överexekutor sålunda föreskriven åtgärd skall genast gå i verkställighet. I de fall, då immissioner medföra sanitära olägenheter, kan den som besväras därav också påkalla hälsovårdsnämndens ingripande. Enligt 24 och 50 §§ hälsovårdsstadgan skall nämligen hälsovårdsnämnden i sådant fall tillhålla vederbörande att inom utsatt tid vidtaga tjänliga åtgärder för olägenhetens avhjälpande. Om detta ej sker och olägenheten är svår, äger hälsovårdsnämnden tills vidare förbjuda den störande fabrikens eller näringens drivande.

Beträffande behörigheten att föra talan i mål om immissioner anfördes i motiven till 1909 års förslag, att fastigheternas ägare alltid vore behöriga att kära och svara. Detta uteslöte dock icke, att även annan än ägaren kunde vara rätt kärande eller svarande. Ägarens rätt kunde utövas av t. ex. en arrendator eller hyresgäst, vilken sålunda kunde vara berättigad att föra talan med anledning av det intrång han lede i sin nyttjanderätt, och talan med anledning av intrånget kunde riktas icke blott mot ägaren av den fastighet, där verksamheten utövats, utan också mot den som utövat verksamheten och därvid orsakat intrånget.[1] Att ägaren av den fastighet, som utsättes för immission, alltid skall vara berättigad att påtala immissionen synes beredningen uppenbart. Däremot förefaller det tveksamt, i vilken utsträckning en fastighetsägare skall anses skyldig att svara för otillåten immission, då denna icke härrör från någon av honom bedriven verksamhet. Sådan skyldighet torde som regel förutsätta, att han har rättslig möjlighet att framtvinga ändring. En nyttjanderättshavare, som lider men av immissionen, bör tydligen själv kunna anställa talan,[2] liksom ock en nyttjanderättshavare, som bedriver störande verksamhet, måste regelmässigt anses ha skyldighet att svara härför.[3] Hithörande frågor äro icke reglerade i beredningens förslag utan torde få avgöras i rättspraxis efter omständigheterna i de särskilda fallen.

Frågan om förorening av vattendrag, sjö och annat vattenområde har, såsom i det föregående anmärkts, blivit föremål för särskild reglering genom 1941 års ändringar i vattenlagen. I 8 kap. ha upptagits bestämmelser om avledande av spillvatten och annan flytande orenlighet från samhälle eller fastighet. Härmed avses såväl spillvatten och orenlighet från bostäder eller verksamhet av icke industriell natur (s. k. kloakvatten) som spillvatten och orenlighet från industriell rörelse (s. k. industriellt avloppsvatten). Med avledande av kloakvatten eller industriellt avloppsvatten ha jämställts utkastande, utsläppande och uppläggande av fast avfall på sådant sätt att vattenområde kan förorenas därav. Dessa stadganden om vattenförorening avse bland annat förebyggande åtgärder, koncession och skadestånd. De av beredningen

---

[1] III s. 174 f.
[2] Se NJA 1936 s. 552 och 1940 s. 508.
[3] Se NJA 1891 s. 129, 1910 s. 604 och 1938 s. 479.

föreslagna bestämmelserna om immissioner skola enligt det förut anförda ej tillämpas på dylik vattenförorening.

Ett vattenområde kan emellertid bli förorenat även på annat sätt än de i 8 kap. vattenlagen uttryckligen angivna, exempelvis genom att gaser från en fabriksanläggning utsläppas i vattnet.[1] Det kan icke utan vidare antagas, att vattendomstol även i ett sådant fall skulle vara behörig att verkställa en förhandsprövning av frågan om erforderliga åtgärder till motverkande av vattenförorening. Däremot torde ligga nära till hands att tillämpa de principer, som i 8 kap. vattenlagen kommit till uttryck beträffande skyldighet att vidtaga förebyggande åtgärder och att utge skadestånd. Om något praktiskt behov skulle föreligga att civilrättsligt reglera jämväl fall av denna beskaffenhet, bör detta lämpligen ske i vattenlagen.

Utan särskilt stadgande torde vara klart, att de av beredningen föreslagna bestämmelserna ej heller avse luftförorening, som uppkommer genom förorenat vatten. Om exempelvis ett företag erhållit tillstånd enligt vattenlagen att utsläppa industriellt avloppsvatten, bör icke dessutom koncession i den av beredningen föreslagna ordningen krävas med hänsyn till den luftförorening, som är en följd av vattenföroreningen. Frågorna om koncession och vidtagande av förebyggande åtgärder bli att bedöma uteslutande enligt vattenlagens regler och skola följaktligen prövas av vattendomstol. I vad mån särskild ersättning bör utgå för skada genom luftförorening torde däremot få bestämmas med ledning av de grundsatser, som kommit till uttryck i 1 och 2 §§ av förevarande kap. Att bestämmelserna i 2—6 §§ skola vara direkt tillämpliga på besvär genom luftförorening även till den del detta består i förorening av vatten synes uppenbart.

I 2 kap. vattenlagen ha genom 1939 års ändringar i denna lag bestämmelser införts om vattentäkt, avseende anläggning för tillgodogörande av grundvatten. Härvid beaktades såsom ovan anmärkts även frågan om vattenförorening. Vill någon utföra grävning eller sprängning eller anordna upplag eller vidtaga annan åtgärd, som kan befaras medföra menlig inverkan på grundvattentillgång, är han enligt 2 kap. 58 § vattenlagen skyldig iakttaga de försiktighetsmått, som skäligen föranledas av omständigheterna. Enligt samma lagrum äger länsstyrelse vid vite tillhålla den, som ämnar vidtaga dylik åtgärd, att iakttaga erforderliga försiktighetsmått och, i händelse han försummat detta, förordna om rättelse på hans bekostnad. Däremot upptogs ej något stadgande om skadeståndsskyldighet. I propositionen uttalades, att ersättning skulle utgå för skada till följd av försummelse att iakttaga erforderliga försiktighetsmått och att frågan om skadeståndsskyldighet, då någon försummelse ej förelegat, borde bedömas enligt de allmänna regler, som finge anses gälla inom grannskapsrätten eller beträffande farlig verksamhet.[2] De av beredningen föreslagna bestämmelserna avse enligt det tidigare anförda ej heller förorening av grundvatten.

---

[1] Jfr Ljungman a. a. s. 64.
[2] Prop. 9/1939 s. 67; NJA II 1940 s. 68.

I beredningens förslag har i andra stycket av förevarande paragraf upptagits en erinran om vattenlagens bestämmelser angående vattenförorening.

3 och 4 §§.

I motiven till 1909 års förslag framhölls, att ett obetingat genomförande av regeln om grannes rätt att inskrida mot immissioner av viss styrka skulle verka i hög grad förlamande på landets industriella utveckling. Det borde tillses att om möjligt åt industrien bereddes trygghet mot oberäkneliga anspråk och att ett i sig obetydligt jordägandeintresse icke finge ställa sig hindrande i vägen för en stor industriell anläggning, för vilken de naturliga förutsättningarna vore för handen. I detta syfte förordades efter föredöme i främmande lagstiftning ett koncessionsförfarande, varigenom redan vid anläggandet av industriellt verk stode vederbörande öppet att få prövat, om och under vilka förutsättningar det skulle vara tillåtet att driva den avsedda verksamheten. Koncessionen borde väl icke medföra ovillkorlig befrielse från ansvarighet för olägenheter, vilka icke desto mindre kunde uppkomma. Ansvarigheten borde emellertid skäligen bli väsentligt mildrad och i ingen händelse kunna stegras därhän, att driften förbjödes. Visade det sig vid den undersökning, som skulle äga rum i koncessionsärendet, att den tilltänkta verksamheten måste för granne medföra olägenhet utöver vad denne vore skyldig tåla, borde icke därför koncession ovillkorligen vägras; kunde icke frivillig uppgörelse träffas, syntes en tillämpning av expropriationsinstitutet här vara på sin plats, såvida nämligen det nationalekonomiska intresse, som genom den ifrågasatta anläggningen skulle befordras, vore av väsentlig vikt och betydenhet jämfört med det, vilket skulle trädas för nära.[1] Reglerna om koncession förutsattes skola meddelas i särskild lagstiftning. I 1 § andra stycket upptogs en hänvisning till dessa bestämmelser.

De nu återgivna synpunkterna kan beredningen i väsentliga delar ansluta sig till. Det är av synnerlig vikt, att rättsskyddet mot immissioner icke får medföra sådana verkningar att industriens utveckling hämmas. Faran härför bör kunna undanröjas genom ett koncessionssystem, som ger industridkare möjlighet att efter förhandsprövning få sin ansvarighet för immissioner begränsad, så att oberäkneliga och alltför långtgående påföljder uteslutas. Vid denna förhandsprövning kunna också grannarnas berättigade anspråk tillgodoses genom att koncession meddelas under villkor att lämpliga åtgärder vidtagas till förebyggande av immission utöver vad grannen enligt 2 § är pliktig att tåla. Om verksamheten prövas vara av synnerlig betydelse för landets näringsliv eller för arbetstillgången i orten eller eljest ur allmän synpunkt, bör dock koncession kunna beviljas, oaktat sådana

[1] III s. 175 f.

förebyggande åtgärder icke äro möjliga. I det av beredningen remitterade förslaget förordades ock att införa ett koncessionssystem efter dessa riktlinjer. Lämpligheten härav har understrukits i industriförbundets yttrande, och förslaget lämnades i denna del utan erinran jämväl i övriga yttranden.

Med tanke på det ofta stora antalet sakägare kan det ifrågasättas att införa ett koncessionstvång, d. v. s. att föreskriva skyldighet för den som vill utöva en grannskapstörande verksamhet att begära tillstånd härtill. Detta skulle emellertid möta praktiska svårigheter. Att stadga koncessionstvång även beträffande anläggningar, som medföra allenast obetydliga immissioner, vore uppenbarligen orimligt. Man måste alltså på något sätt uppdraga en gräns mellan koncessionspliktiga anläggningar och andra, varvid hänsyn helst borde tagas ej blott till störningarnas art, styrka och räckvidd utan även till ortens beskaffenhet m. m. Denna gränsdragning bleve vansklig att verkställa, särskilt med hänsyn till immissionernas mångfald och teknikens fortskridande utveckling. Man torde därför få inskränka sig till att, såsom förutsattes i 1909 års förslag, öppna en möjlighet att söka koncession för den som vill trygga sig mot opåräknade rättsanspråk med stor räckvidd. I yttrandena över beredningens remitterade förslag, som var grundat på denna uppfattning, har ej framställts någon erinran häremot.

En koncession av förevarande slag — som är något helt annat än den tillståndsprövning, som från politirättslig synpunkt kan erfordras för särskilt farliga verksamhetsformer — skall framför allt skydda industriidkaren mot krav på verksamhetens nedläggande. Sedan koncession beviljats och så länge därvid föreskrivna villkor följas, bör alltså förbud ej kunna meddelas mot verksamhetens fortsatta bedrivande. Såsom redan antytts bör i själva koncessionsförfarandet regelmässigt ingå en prövning av frågan vilka skyddsåtgärder som äro ändamålsenliga. Även om koncession meddelats under villkor att dylika åtgärder vidtagas, kan emellertid en granne ha anledning att draga frågan härom under förnyad prövning. Bland annat kunna ju förhållandena i orten så småningom ha ändrats. Koncessionen bör emellertid medföra, att industriidkaren blir skyddad mot alltför långtgående krav härvidlag. Det bör alltså ej kunna åläggas honom att vidtaga andra skyddsåtgärder än sådana som kunna genomföras utan oskälig kostnad. Huruvida koncessionen även skall medföra skydd mot skadeståndsanspråk är mera tveksamt. Dylika anspråk kunna stundom, om de framföras av ett stort antal grannar, medföra ganska betungande utgifter för ett företag. Att låta koncessionen helt upphäva grannarnas skadeståndsrätt synes dock ej rimligt, och det skulle möta stora svårigheter att på ett lämpligt sätt begränsa denna rätt. Ur allmänna ekonomiska synpunkter måste det vidare anses motiverat, att en grannskapstörande industri i sin driftskalkyl räknar med att få utge ersättning för skador, som verksamheten kan medföra för utomstående. I regel torde denna skadeersättning ej heller uppgå till särskilt stora belopp. Med hänsyn till vad sålunda anförts anser beredningen, att koncessionen icke skall hindra krav på skadestånd med anledning av immission.

Koncessionssystemet är naturligtvis i främsta rummet av betydelse för in-

dustriföretag. Det kan emellertid vara till nytta även då en fastighet eljest användes på ett för grannar störande sätt, exempelvis till upplag för illaluktande ämnen. Även sådana fall omfattas av förslaget.

Av de lagbestämmelser, som erfordras för koncessionssystemets genomförande, böra enligt beredningens mening i jordabalken endast upptagas en allmän föreskrift om att koncession kan sökas ävensom regler om de rättsliga följderna av beviljad koncession. Bestämmelserna om koncessionsförfarandet böra däremot lämpligen meddelas i specialförfattning. De stadganden, som ansetts böra inflyta i jordabalken, ha intagits i första stycket av förevarande paragraf.

Även med ett koncessionssystem föreligga beaktansvärda skäl för en inskränkning i tillgången på sanktionsmedel, då ett immissionsförhållande opåtalt fått bestå under viss tid. Immissioner kunna ju till följd av sin typiska varaktighet ej gärna i längden undgå att väcka grannarnas uppmärksamhet. Om dessa det oaktat underlåta att väcka talan, bör den som är ansvarig för immissionen med visst fog kunna räkna med att densamma icke medför allvarligare skada och inrätta sig därefter. Detta gäller särskilt i de fall, då störningen kommer från en fabrik eller annan fast anläggning. Annorlunda kan det däremot förhålla sig, om immissionen härrör exempelvis från ett upplag, som utan alltför stor svårighet kan bortflyttas. Ofta har grannen ej heller haft anledning att betrakta ett dylikt förhållande såsom stadigvarande. Att begränsa sanktionerna synes därför böra ifrågakomma endast, då det gäller fasta anläggningar. En avvägning av båda parternas intressen torde här skäligen böra leda till samma resultat som i koncessionsfallen. Grannen bör alltså bibehållas vid sin rätt till skadestånd, men hans under viss tid ådagalagda passivitet bör medföra att han uteslutes från rätten att kräva vare sig verksamhetens inställande eller alltför kostsamma ändringsåtgärder, förutsatt nämligen att immissionen icke väsentligen ökat i styrka under den ifrågavarande tiden. En sådan regel gäller ock enligt de norska och finska lagarna, där tidsfristen fastställts till tre år.[1] Beredningen finner lämpligt att föreslå en motsvarande reglering.

5 §.

Denna paragraf och den närmast följande behandla frågan om ersättning för skada och olägenhet genom immissioner. Första stycket i förevarande paragraf upptager allmänna regler om ersättningsskyldighet. I andra stycket meddelas regler om bestämmande av ersättning för framtida skada å fastighet i de fall, då koncession beviljats eller stadgandet i 4 § äger tillämpning. Den följande paragrafen innehåller föreskrifter om sättet för ersättningens gäldande i sistnämnda fall.

Motiven till 1909 års förslag torde förutsätta, att ersättning skall utgå oberoende av visad vårdslöshet från den störandes sida.[2] Denna uppfattning har

---

[1] Se norska naboloven § 16 c och finska grannelagslagen § 23.
[2] III s. 172 ff.

numera vunnit anslutning i praxis.[1] Jämväl enligt norsk och finsk rätt föreligger vid immissioner skadeståndsskyldighet oavsett vållande.[2]

Den som använder en fastighet på sådant sätt att immissioner framkallas har ofta redan från början kunnat förutse, att störningarna skulle uppkomma. Åtminstone efter någon tid bruka verkningarna bli kända till följd av immissioners typiska varaktighet, varför den störande fastighetens ägare fått anledning att bilda sig en uppfattning om förhållandet och om behovet av förebyggande åtgärder. Vanligen föreligger således i själva verket bristande omsorg från fastighetsägarens sida. Såsom ovan angivits har emellertid i rättspraxis skadeståndsskyldigheten icke ansetts beroende av att vållande kunnat läggas fastighetsägaren till last. Enligt beredningens mening synes det också naturligt, att en absolut skadeståndsskyldighet uppställes beträffande immissioner, liksom tidigare skett i fråga om vissa slag av verksamhet som innebär särskilda riskmoment. Genom en dylik skadeståndsregel föranledes fastighetens ägare att iakttaga särskild försiktighet med hänsyn till grannen. Beredningen har därför ansett sig böra lagfästa den ståndpunkt, som redan intagits i praxis. Samma skadeståndsansvar bör då föreligga när koncession meddelats för verksamheten men denna, oaktat därvid givna föreskrifter iakttagits, medför skada eller olägenhet, som enligt förslaget granne icke skall vara skyldig att tåla.

Enligt den norska lagen skall ersättning för »ulæmpe», d. v. s. personlig olägenhet, icke utgå förrän den skyldige varnats för att fortsätta sin verksamhet. Förekomsten av personliga obehag är ofta svår att konstatera; för den störande fastighetens ägare kan det innebära en oskälig börda att plötsligt ställas inför krav på skadestånd för olägenheter, som en granne lidit under lång tid tillbaka. Man synes kunna fordra, att grannen i tid ger ett sådant krav till känna. På grund härav föreslår beredningen, att ersättning för personligt men skall utgå endast från det grannen anmärkt på förhållandet, d. v. s. fäst den skyldiges uppmärksamhet på denna olägenhet.

Enligt 3 § skall den, som erhållit koncession för viss användning av sin fastighet, icke så länge han följer därvid föreskrivna villkor kunna tvingas att nedlägga verksamheten eller vara skyldig att vidtaga andra förebyggande åtgärder än sådana som kunna genomföras utan oskälig kostnad. Motsvarande regler gälla enligt 4 § i vissa fall av grannes passivitet. Detta innebär, att den störande verksamheten får fortsätta mot ersättning för därav förorsakad skada. Den skada, som kan uppkomma på grannfastigheten, är stundom möjlig att på förhand beräkna, exempelvis i vissa fall av skada på växtlighet eller av kontinuerlig olägenhet genom buller, hetta, stank, rök eller dylikt. Där så finnes lämpligt, bör ersättning få fastställas även för framtida skada. Ersättningen bör efter omständigheterna kunna bestämmas att utgå på en gång eller med visst årligt belopp. I fråga om återkommande olägenheter är ofta osäkert, hur länge grannfastigheten blir utsatt för störningarna eller hur

[1] Se NJA 1911 s. 574 och bland senare rättsfall NJA 1938 s. 479, 1939 s. 634 och 1940 s. 651. Jfr även SOU 1939: 40 s. 145.

[2] Se norska naboloven § 17 och finska grannelagslagen § 23.

länge dessa bestå oförändrade. Driften kan komma att nedläggas eller inskränkas, olägenheterna kunna komma att upphöra eller minskas genom nya tekniska anordningar. Årlig ersättning bör därför förklaras skola utgå, så länge störningarna fortsätta, och kunna vid väsentligen ändrade förhållanden jämkas efter vad som prövas skäligt.

6 §.

Då koncession meddelats eller en störande verksamhet på grund av grannes passivitet skall anses såsom tillåten, kommer grannfastigheten att besväras av ett slags tvångsservitut, som innebär skyldighet att tåla en eljest icke medgiven inverkan. I flertalet fall torde väl den tunga, som sålunda lägges på grannfastigheten, bli av så ringa omfattning, att den ej medför något men för innehavare av begränsade sakrätter i fastigheten. Förhållandet kan emellertid vara det motsatta. Särskilt gäller detta, då koncession meddelats för en allmännyttig verksamhet, som innebär avsevärda olägenheter för grannen. I betraktande härav torde rättsägarna böra beredas ett visst skydd mot att deras säkerhet i fastigheten märkligt minskas genom det besvär, som åvilar denna. Detta spörsmål sammanhänger med det sätt, varpå grannen tillkommande ersättning utgår. Om ersättningen bestämmes att utgå med årliga belopp, torde någon nämnvärd risk för sakrättsinnehavarna ej uppstå; en inteckningshavare har möjlighet att själv inropa fastigheten vid exekutiv försäljning och för framtiden uppbära de årliga ersättningsbeloppen. Annorlunda ställer det sig däremot, då ersättning för framtida skada skall erläggas på en gång. För sådana fall har ansetts lämpligt stadga, att beloppet skall nedsättas hos länsstyrelsen samt fördelas och utbetalas enligt vad om expropriationsersättning är stadgat. Nedsättning skall dock ej behöva ske, då ersättningsbeloppet är utan väsentlig betydelse för sakrättsinnehavarna, vare sig detta beror på beloppets obetydlighet eller rättigheternas förmånliga läge inom fastighetsvärdet. I dylika fall bör ägaren av den störande fastigheten kunna utbetala beloppet direkt till grannen, och samma befogenhet bör uppenbarligen tillkomma länsstyrelsen, om nedsättning skett. Där den ersättningsskyldige i strid med vad sålunda skall gälla utbetalat gottgörelse till grannen, skall han vara ansvarig för den skada, som härigenom kan uppkomma för annan rättsägare. Det står honom naturligtvis fritt att på förhand freda sig mot denna risk genom att av rättsägarna inhämta uttryckligt samtycke till utbetalningen.

7 §.

Såsom tidigare nämnts innehöll 1909 års förslag icke några regler om rötter och grenar, som från en fastighet skjuta in på grannens område, samt om frukter, som från träd på en fastighet falla ned på angränsande mark. I motiven uttalades, att i förhållanden av jämförelsevis så ringa betydelse det utan olägenhet kunde överlämnas åt rättstillämpningen att efter de allmänna

grunder, på vilka grannskapsrätten vilade, och rådande sedvänja i orterna slita möjligen uppkommande tvister. En uttrycklig reglering i lag befarades giva upphov till stridigheter, där rätthaveriet men icke något verkligt intresse vore den drivande kraften.[1]

Sedermera har frågan om besvär genom rötter och grenar vid några tillfällen varit föremål för avgöranden i praxis på grund av yrkande mot ägare av träd att borttaga dessa eller att beskära rötter eller grenar. Vad som därvid förekommit i fråga om inträngande rötter synes ej kunna läggas till grund för några mera generella slutsatser.[2] Beträffande överskjutande grenar torde i rättspraxis som regel anses, att sådana grenar skola beskäras av trädägaren, därest de vålla olägenhet av betydelse.[3]

Enligt beredningens mening föreligger behov av lagbestämmelser rörande inträngande rötter och grenar. Med dylika bestämmelser bibehålles grannsämjan säkerligen bättre än om frågan lämnas oreglerad. Motsvarande bestämmelser finnas även i åtskilliga främmande länders lagstiftning.

Beredningen föreslår, att granne icke skall vara skyldig tåla olägenhet genom rötter eller grenar, som tränga 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 icke är händelsen i skogsmark. Borttagande av rötter eller grenar kan stundom föranleda, att trädet blir avsevärt skadat genom det sätt, varpå åtgärden vidtages. Med hänsyn härtill föreslår beredningen, att grannen icke skall få borttaga rötter eller grenar utan att först ha lämnat trädets ägare tillfälle att själv draga försorg härom, i händelse fråga är om åtgärd som kan befaras medföra märklig skada på trädet.

Frukter, som hänga på överskjutande grenar, torde enligt svensk rätt tillkomma trädägaren.[4] Så snart frukten fallit ned på grannens mark, får den dock anses ha övergått i dennes ägo. Då detta torde överensstämma med den folkliga uppfattningen, har beredningen icke funnit erforderligt att i jordabalken upptaga någon föreskrift i ett förhållandevis så obetydligt ämne.

8 och 9 §§.

I nu gällande byggnadsstadga uttalas, att vid byggnadsarbete böra noga iakttagas de försiktighetsmått, som äro erforderliga till förekommande av skada på egendom. Särskilt bör tillses, att grundläggning och för densamma erforderlig grävning och sprängning verkställas med största försiktighet, så att grannes byggnad ej lider skada. Dessa bestämmelser, som jämväl upptagits i det av stadsplaneutredningen den 22 maj 1945 framlagda förslaget till ny byggnadsstadga,[5] avse stad och vissa stadsliknande samhällen. För den rena landsbygden finnas icke några motsvarande stadganden. En civil-

[1] III s. 170.
[2] Se NJA 1913 A 309. Jfr SvJT 1922 rf s. 41 och NJA 1938 s. 630.
[3] Se NJA 1938 s. 630 och 1940 A 313.
[4] Jfr NJA 1907 s. 471.
[5] SOU 1945: 15.

rättslig reglering av de enskildas inbördes rättigheter och skyldigheter inom detta avsnitt av grannelagsrätten saknas.

Ett försök till civilrättslig reglering av hithörande frågor gjordes i 1909 års förslag, vars 2 § upptog bestämmelser om grävning och annat dylikt arbete, som kan förorsaka skada på grannfastighet. Enligt dessa bestämmelser skulle den, som verkställde sådant arbete på sin fastighet, vara skyldig att vidtaga de åtgärder som skäligen kunde anses nödiga till förekommande av ras och förskjutning i angränsande fastighets mark. Därest byggnad funnes uppförd på den angränsande fastigheten och särskilda åtgärder påkallades av att byggnadens grund vore otillräcklig att uppbära byggnaden ändå att grävningen ej sträcktes djupare än grunden, skulle dock ägaren av denna fastighet vara skyldig att ersätta kostnaden för dessa åtgärder.

I motiven till 1909 års förslag erinrades, att saknaden av privaträttsliga stadganden i ämnet syntes i rättspraxis ha medfört benägenhet att fritaga den, som utfört grävning eller annat dylikt arbete, från ansvarighet för inträffad skada, därest han iakttagit givna politirättsliga föreskrifter. Emellertid kunde jordägaren, även då dylika föreskrifter saknades, icke tillerkännas rätt att inom sitt område vidtaga åtgärder, som återverkade på grannens. Att ovillkorligt förbinda jordägaren till ansvarighet för en dylik återverkan vore likväl icke billigt. En utjämning av de stridiga intressena vore på sin plats. Såsom regel borde det åligga den, vilken genom grävning rubbade markens jämviktsläge, att sörja för att denna rubbning icke skadligt återverkade på angränsande mark. Denna fordran borde dock icke sträckas längre än att han skulle vidtaga de åtgärder, som under föreliggande omständigheter skäligen kunde anses erforderliga. Den skyldighet att förebygga skada som ålåge honom kunde icke avse annan skada än sådan som rimligen kunde förutses bli följd av arbetet. Om på grund av förhållanden, som icke kunnat förutses eller beräknas, de vidtagna åtgärderna visade sig otillräckliga för ändamålet, vore sådant att betrakta såsom ren olyckshändelse, och skadan borde då stanna där den drabbat. Denna aktsamhetsplikt bleve naturligtvis efter olika förhållanden mycket växlande till sin omfattning.[1]

Efter framläggandet av 1909 års förslag har rättspraxis intagit den ståndpunkten, 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.[2] Under särskilda förhållanden gäller dock ett vidsträcktare ansvar. I senare rättspraxis har så småningom den grundsatsen trängt igenom att, därest arbete av förevarande slag är av osedvanligt ingripande beskaffenhet eller eljest innebär särskild risk för skada på grannfastigheten — t. ex. djupschaktning och större sprängningsarbeten — skadestånd bör utgå oberoende av visad försumlighet.[3]

---

[1] III s. 181 f.

[2] NJA 1927 s. 72, 1931 s. 126, 1944 A 4, 1945 s. 666 och 1946 s. 709. Jfr NJA 1938 A 367, 1942 s. 473 och 1947 s. 31.

[3] NJA 1927 s. 72 (minoriteten), 1936 s. 557, 1942 s. 473 och 1943 s. 343 samt Försäkringsjuridiska föreningens rättsfallssamling 1943 s. 246. Jfr NJA 1938 A 367, 1946 s. 666 och 709 samt 1947 s. 31.

Enligt beredningens mening är det naturligt, att den som utför grävning eller annat dylikt arbete skall vara skyldig att vidtaga den skyddsåtgärd, som kan förutses vara erforderlig till förekommande av skada på grannens mark. Första stycket av 8 § har avfattats i överensstämmelse härmed. Underlåter den grävande att utföra skyddsåtgärden, skall han kunna vid vite tillhållas att vidtaga denna eller att inställa arbetet. Han skall vidare ha att ersätta skada, som förorsakas genom hans försumlighet. De av beredningen upptagna stadgandena skola gälla även då grävningen kan förorsaka skada på gata eller annan allmän plats och likaså då grävningen företages på sådan mark.

Emellertid torde ansvarets begränsning till vad nu angivits icke alltid motsvara vad som här framstår såsom 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 uppställes även 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 icke visas föreligga.

De skyddsåtgärder, som påkallas till följd av grävning eller annat dylikt arbete, få naturligtvis i allmänhet vidtagas på den fastighet, där arbetet bedrives. Stundom kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare eller rentav nödvändigt att förlägga en skyddsanordning till annan fastighet. Under vilka förutsättningar detta är tillåtet anges i 10 §. Den fastighet, där skyddsåtgärden skall få vidtagas, kan vara identisk med den, som skall skyddas genom åtgärden. I så fall har ju denna fastighets ägare ett omedelbart intresse av att lämna erforderligt tillträde för åtgärdens utförande. Skulle emellertid tillträde vägras, torde det utan uttrycklig föreskrift vara klart — såsom ock förutsattes i motiven till 1909 års förslag — att den grävande är fri från ansvarighet för den skada, som följer av att åtgärden ej kommit till stånd.

I den regel, som upptagits i första stycket av 8 §, lära emellertid vissa inskränkningar vara erforderliga. Ej sällan föreligger den situationen, att kostnaden för viss skyddsåtgärd skulle komma att överstiga beloppet av den skada, som den avser att förebygga. Särskilt kan detta vara händelsen, då grannbyggnadens grund är bristfällig. För att helt undvika skada på byggnaden skulle måhända erfordras en dyrbar grundförstärkning, medan genom partiella skyddsåtgärder skadan kunde 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. Ett stadgande härom har upptagits i paragrafens andra stycke. Denna regel för-

utsätter för sin tillämpning, att den grävande på grannens begäran ställer betryggande säkerhet för ersättningens gäldande. Säkerheten skall enligt förslaget ställas hos överexekutor med tillämpning av bestämmelserna i 48 § utsökningslagen.

En annan modifikation i huvudregeln synes erforderlig med hänsyn till sådana fall, då det kan läggas grannen till last att behov uppkommit av särskilda skyddsåtgärder. I motiven till 1909 års förslag erinrades om det fall, att skada kunde uppstå på grannfastigheten trots att grävningen icke sträckte sig längre på djupet än grannens grund räckte. Det syntes i dylikt fall skäligen böra åligga grannen att själv sörja för nödiga skyddsåtgärder. Grannen borde, när han uppförde byggnaden, ha tagit i beräkning, att den andre kunde vilja på samma sätt använda sitt område, och borde därför ha försett sin byggnad med en grund, som kunde uppbära den, oaktat stödet av vidliggande mark undandroges densamma. Om så ej skett, borde det därför också vara hans sak att avvända den fara som i följd av grundens otillräcklighet hotade hans byggnad. Men det kunde vid sådant förhållande icke rimligen förmenas honom att inom den andra fastighetens område utföra vad som erfordrades. Att sålunda låta båda fastigheternas ägare utföra arbete inom samma område skulle emellertid lätteligen leda till förvecklingar och kunde icke vara lämpligt. Saken borde därför ordnas så, att den grävande väl icke befriades från skyldighet att vid arbetets utförande taga hänsyn även till den bristfälliga beskaffenheten av grannens grund, men denne i stället förpliktades att ersätta kostnaden för de särskilda åtgärder, som i anledning av grundens beskaffenhet måste vidtagas vid grävningen.[1]

Av rättspraxis framgår ej klart, i vilken utsträckning den grävandes ansvarighet lider inskränkning när skadan sammanhänger med bristfälligheter i grannens fastighet.[2] I senare rättspraxis torde dock ha yppats en benägenhet att låta den grävande svara också för dylik skada, som skäligen kunnat förutses. Det är tveksamt, i vad mån den grävande härvid anses pliktig att själv ombesörja de särskilda skyddsåtgärder, som påkallas med hänsyn till bristfälligheter i grannfastigheten, eller endast att bereda grannen tillfälle vidtaga sådana. Bristfälligheter i grannfastigheten ha emellertid ansetts kunna inverka på grannens rätt till skadestånd, i det att detta kan jämkas eller helt bortfalla.[3]

Även beredningen anser, att ett visst ansvar för skyddsåtgärder bör åvila grannen, då hans byggnad vidlådes av bristfällighet. Ett sådant ansvar skulle enligt 1909 års förslag föreligga, där byggnadens grund vore otillräcklig att uppbära byggnaden, oaktat grävningen ej sträcktes djupare än grunden. Denna regel synes vila på den uppfattningen, att i dylikt fall behovet av särskilda skyddsåtgärder framkallats av försumlighet vid byggnadens uppförande. Att grannbyggnadens grund är otillräcklig behöver emellertid ej

[1] III s. 182.
[2] NJA 1917 s. 183, 1921 A 337, 1927 s. 72 (minoriteten), 1931 s. 126, 1935 A 340, 1936 s. 557, 1938 A 372 och 1943 s. 343.
[3] NJA 1921 A 337, 1927 s. 72 (minoriteten), 1935 A 340, 1936 s. 557 och 1945 s. 666. Jfr NJA 1943 s. 343.

nödvändigt sammanhänga med någon försummelse från grannens sida, vare sig vid byggnadens uppförande eller vid dennas underhåll. Byggnaden kan sålunda vara försedd med en grund, som uppfyllt de tekniska fordringarna vid tiden för byggnadens tillkomst. Ej sällan kunna terrängförhållandena ha föranlett, att grundläggningen till undvikande av alltför stora kostnader måst ske med anlitande av metoder, som på lång sikt icke medföra fullt tillfredsställande skydd för byggnaden vid grävningsarbeten på en intilliggande fastighet. Enligt beredningens mening föreligger ej 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.

I likhet med 1909 års förslag har beredningen icke ansett grannen böra åläggas något ansvar i andra fall än då grävningen är begränsad till visst djup. Visserligen kan naturligtvis bristfällighet å grannfastigheten tänkas inverka på skadans omfattning, även då grävningen försiggår på större djup. Det kunde därför ifrågasättas att låta grannen partiellt svara också i dylikt fall. Med hänsyn till svårigheterna att utreda i vilken omfattning olika faktorer medverkat till risken för skadegörelse synes dock i detta avseende någon avvikelse icke böra göras från 1909 års förslag. När det gäller att närmare fixera det maximidjup, som skall utgöra förutsättning för undantagsregelns tillämplighet, har beredningen emellertid icke kunnat ansluta sig till nämnda förslag. Mot att låta grannens ansvar inträda vid grävning, som ej sträcker sig djupare än hans byggnads grund, torde nämligen kunna invändas att en sådan regel, ifall källare saknas, ofta skulle verka slumpartat enär variationerna äro alltför stora. Med en dylik regel komme vidare granne, vilkens byggnad vore försedd med djup grund, att gå fri från ansvarighet, även om grävningen på den angränsande fastigheten vore föga ingripande och således risken för skada väsentligen måste hänföras till byggnadens bristfälliga beskaffenhet. Beredningen har funnit det önskvärt att uppställa en mera allmängiltig norm, varigenom ansvaret för grannen inträder vid grävning, som icke går djupare än vad som kan anses normalt. Vid bestämmandet av denna norm erbjuder gällande lagstiftning en naturlig anknytningspunkt, i det att enligt 52 § 2 mom. byggnadsstadgan den, som uppför byggnad av mer än en vånings höjd i gräns mot annan fastighet, i regel skall nedföra grundmur eller grundpelare i gränsen till vanligt källardjup. Motsvarande stadgande återfinnes i 77 § 3 mom. i det av stadsplaneutredningen framlagda förslaget till byggnadsstadga. Samma gränsdragning har i den norska nabolovens 1 § använts för bestämmandet av skadeståndsskyldigheten vid grävningsarbeten; gottgörelse skall utgå för skada då grävningen ej sträckt sig djupare än för vanliga källare varit nödvändigt.

Det ansvar, som enligt undantagsregeln skall åvila grannfastighetens ägare, innebär i överensstämmelse med 1909 års förslag, att han blir skyldig ersätta kostnaden för skyddsåtgärden. Det kunde visserligen ifrågasättas att

i stället befria den grävande från skyldigheten att ombesörja åtgärden. Detta förutsätter att grannen i god tid beredes tillfälle att själv föranstalta om sådan åtgärd. Vad beträffar det fall att skyddsåtgärd skall utföras på den grävandes mark torde emellertid, såsom anfördes i motiven till 1909 års förslag, betänkligheter möta mot att låta båda fastigheternas ägare utföra arbete inom samma område. Vad åter angår det fall att skyddsåtgärden skall vidtagas på grannens egen fastighet står det honom naturligtvis utan vidare fritt att själv utföra densamma. Att ålägga grannen att vidtaga dylik åtgärd, med påföljd att den grävande befrias från skadeståndsskyldighet, har beredningen icke trott vara den lämpliga lösningen. Den grävande är nämligen själv närmast att bedöma vilka skyddsåtgärder som erfordras och på vad sätt de böra utföras. Beredningen finner därför ändamålsenligt att även i det fall, då skyddsåtgärden skall vidtagas inom grannfastighetens område, ålägga den grävande att utföra åtgärden, medan grannens ansvarighet får formen av en förpliktelse att ersätta kostnaden. Stadgandet om grannens ersättningsskyldighet har upptagits i tredje stycket av 8 §.

Har den grävande underlåtit att vidtaga sådan skyddsåtgärd, som enligt nyssnämnda stadgande skolat bekostas av grannen, uppkommer den särskilda frågan i vad mån inträffad skada skall bäras av denne. Såsom förut berörts har rättspraxis intagit den ståndpunkten, att grannen kan få vidkännas jämkning i honom tillkommande skadestånd i fall då bristfällighet å grannfastigheten medverkat till skadan. Denna praxis kan lätt uppfattas såsom en tillämpning av den beträffande utomobligatoriskt skadestånd i allmänhet gällande grundsatsen att, om den skadelidande genom eget vållande medverkat till skadan, jämkning i skadeståndet skall äga rum. Enligt beredningens mening bör emellertid nämnda grundsats icke kunna utan vidare åberopas såsom stöd för skadeståndsjämkning i fall varom nu är fråga. En fastighetsägare, som genom slarvigt byggnadssätt eller bristande underhåll av byggnad ökar den med grävning å angränsande område förbundna risken, synes icke, ifall 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 ej 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 eljest, är ej att likställa med ett omedelbart vållande till den lägesförändring som skadefallet innebär. Huruvida berörda försummelse skall medföra skadeståndsjämkning eller icke, blir av nämnda skäl en fråga, vars lösning ej är grundad i sakens natur utan måste sökas i en skälig avvägning av de grannskapsrättsliga normerna. För skadeståndsjämkning måste krävas en uttrycklig bestämmelse härom i lagen.

Beredningen har icke trott sig böra i förslaget upptaga en dylik bestämmelse om skadeståndsjämkning. Det har synts beredningen skäligt, att den ifrågakomna 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. Skadeståndsjämkning skall alltså enligt förslaget ej förekomma vare sig grävningen är att bedöma enligt 8 § eller 9 § finnes tillämplig.

I motiven till 1909 års förslag anfördes, att det kunde ifrågasättas, huruvida icke stadgande borde meddelas, som berättigade grannfastighetens ägare att påkalla exekutiv myndighets ingripande för att avvärja eller förekomma skada på fastigheten. Ett sådant stadgande ansågs emellertid kunna undvaras med hänsyn till den möjlighet att ingripa som tillkommer polismyndighet enligt 8 § ordningsstadgan för rikets städer. Därjämte framhölls, att det ej torde vara uteslutet att överexekutor jämlikt utsökningslagen (nuvarande 191 §) meddelade förbud mot grävning, varav granne kunde lida men.[1]

Tillsyn över byggnadsarbete utövas numera företrädesvis av byggnadsnämnd, där sådan finnes. För detta ändamål har nämnden enligt byggnadsstadgan att verkställa erforderliga besiktningar. Enligt det av stadsplaneutredningen framlagda förslaget till ny byggnadsstadga skall nämnden äga förbjuda ett påbörjat byggnadsarbetes fortsättande, om det är uppenbart, att arbetet utföres på sådant sätt att det äventyrar grannbyggnadens hållfasthet. Nämnden skall ock äga förordna, att den byggande skall undanröja eller ändra det utförda, ävensom förelägga honom att vidtaga annan åtgärd. I stad och i vissa stadsliknande samhällen skall nämnden kunna fastställa vite för underlåtenhet att ställa sig föreläggandet till efterrättelse samt föreskriva åtgärdens vidtagande vid äventyr att den i händelse av tredska verkställes genom nämndens försorg på den byggandes bekostnad. I andra samhällen skall nämnden ha att, därest någon underlåter att rätta sig efter nämndens föreläggande, göra anmälan därom hos länsstyrelsen, som i dylikt fall må förelägga vite eller annat äventyr.

Såsom i annat sammanhang omnämnts har genom 15 kap. 3 § nya rättegångsbalken domstol tillagts en vidsträckt befogenhet att meddela interimistiskt förbud eller annat föreläggande vid vite för att säkerställa parts rätt. Sådant föreläggande kan ges, om part i rättegång visat sannolika skäl för sin talan och det skäligen kan befaras, att motparten genom att utöva viss verksamhet eller företaga eller underlåta viss handling eller genom annat sitt förhållande hindrar eller försvårar domens verkställande eller väsentligt förringar dess värde för parten. Även eljest kan domstol meddela interimistiskt förordnande, om det för parten är av synnerlig vikt och ej länder motparten till väsentligt förfång. Såsom jämväl tidigare berörts, har vidare i 187 a § utsökningslagen införts ett stadgande, att överexekutor skall äga förordna om

[1] III s. 183.

dylika provisoriska säkerhetsåtgärder under samma förutsättningar som angivas i 15 kap. 3 § nya rättegångsbalken.

Med hänsyn till de olika möjligheter att ingripa, som sålunda redan föreligga eller komma att stå till buds, har beredningen ej ansett erforderligt att föreslå några särskilda bestämmelser i ämnet.

10 §.

Såsom anförts i det föregående skola naturligtvis de skyddsåtgärder, som påkallas av grävning eller annat dylikt arbete, i allmänhet vidtagas på den fastighet, där arbetet bedrives. Stundom kan det emellertid på grund av lokala förhållanden eller andra omständigheter vara lämpligare att förlägga en skyddsåtgärd till en grannfastighet, och stundom kan detta vara nödvändigt. Det bör därför vara tillåtet att för utförande av skyddsåtgärd taga annans mark i anspråk, detta vare sig åtgärden vidtages för egen eller annans fastighet. Såsom förutsättning härför bör gälla, att så erfordras 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 bedrives, eller den, på vilken skyddsåtgärden skall få vidtagas, eller ock 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 ej kommit till stånd.

Då annans mark tages i anspråk för vidtagande av skyddsåtgärd, bör i regel ersättning lämnas för den skada och det intrång, som härigenom vållas. Dylik ersättningsskyldighet har stadgats för andra liknande fall, t. ex. i 14 kap. 5 och 6 §§ vattenlagen samt 6 § lagen om flottning i allmän flottled. En särskild situation föreligger emellertid, då grannes byggnad är av den bristfälliga beskaffenhet att särskild åtgärd påkallas, oaktat arbetet icke sträckes nedanför vanligt källardjup. Enligt 8 § i förslaget skall grannen betala kostnaden för sådan skyddsåtgärd, i händelse bristfälligheten beror av vårdslöshet vid byggnadens uppförande eller av bristande underhåll, och han bör då ej få ersättning för skada och intrång, som åtgärden medfört. Har skyddsåtgärden vidtagits på en tredje fastighet, bör naturligtvis den ersättning, som den grävande fått utge, återgäldas honom av den bristfälliga fastighetens ägare tillika med övriga kostnader för skyddsåtgärdens utförande.

Skyddsåtgärder kunna stundom medföra ganska betydande skada och intrång. Det synes därför rimligt, att en fastighetsägare, som är berättigad till ersättning, ej skall behöva nöja sig med att i efterhand göra ersättningsanspråk gällande mot den grävande. Denne kan ju då vara insolvent. Om fastighetsägaren så önskar, bör den grävande därför icke få vidtaga någon an-

ordning på hans mark, innan betryggande säkerhet ställts för ersättningens utgivande. Denna säkerhet bör ställas hos överexekutor i enlighet med 48 § utsökningslagen.

11 §.

I denna paragraf ha bestämmelser meddelats om byggnad, som uppförts utöver fastighetsgräns. Dessa bestämmelser motsvara reglerna i 3 och 4 §§ i 1909 års förslag och de allmänna stadganden härom, som beträffande tomtindelat område för närvarande återfinnas i 19 § stadsplanelagen.

De nuvarande reglerna i 19 § stadsplanelagen ha sin historiska upprinnelse i ett av 1884 års stadsplanekommitté avgivet förslag till lag om vad i vissa fall bör iakttagas, då byggnad uppförts utöver tomtgräns. I detta lagförslag skildes mellan det fall, att byggnaden uppfördes efter det den föreslagna lagen skulle träda i kraft och det fall, att byggnaden uppförts dessförinnan. Medan i sistnämnda fall byggnadens ägare skulle ha rätt att ha byggnaden kvar tills den nedreves eller avbrunne, såvitt det icke kunde visas, att inkräktningen tillkommit med avsikt och att byggnadens ägare därom hade vetskap, skulle i förstnämnda fall för motsvarande rätt gälla det vida strängare villkoret, att byggnaden uppförts i läge, som för densamma i föreskriven ordning utstakats. Såsom grund för den föreslagna regleringen åberopades i motiven vissa billighetssynpunkter. Iakttoge tomtägare allt vad på honom ankomme för att på lagligt sätt uppföra sin byggnad men råkade han i följd av felaktig utstakning, som det icke berott på honom att rätta, intränga med byggnaden å gata eller annans tomt, fordrade billigheten, att tomtägaren på något sätt skyddades från de oberäkneligt stora förluster, som kunde bli en följd därav, att han skulle tvingas avröja det honom ovetande inkräktade området. Detta motiverades dessutom av tomtägarens ovillkorliga skyldighet att uppföra byggnad i anvisat läge. — I huvudsaklig överensstämmelse med det nu berörda kommittéförslaget tillkom lagen den 26 maj 1899 om byggnad, som uppförts utöver tomtgräns. Bestämmelserna i denna lag överfördes sedermera till 1 kap. lagen den 12 maj 1917 om fastighetsbildning i stad.

Emellertid hade hithörande frågor under tiden blivit föremål för behandling i ett annat sammanhang, nämligen vid utarbetandet av 1909 års förslag till ny jordabalk. Härvid ansågs att bestämmelserna i 1899 års lag, såsom avseende ett till grannskapsrätten hörande ämne, borde med utvidgat innehåll upptagas i det kapitel av den tillämnade jordabalken, där de för rättsförhållandet mellan grannar bestämmande grundsatserna skulle ingå. Då i jordabalken grannskapsförhållandet såsom sådant skulle regleras, syntes bestämmelserna om byggande utöver fastighetsgräns icke längre böra vara underkastade begränsning till att avse allenast planlagt område. När fråga ej vore om planlagt område, förelåge väl icke det förhållande att fastighetsägaren varit pliktig att bygga i en av myndighet bestämd linje. Även här torde dock — enligt vad i motiven anfördes — billighetsskäl tala för att han under vissa förutsättningar borde få tillgodonjuta förmånen att ej

behöva rubba byggnaden därför att den sköte över gränsen. Dessa förutsättningar borde i huvudsak vara desamma, som enligt 1899 års lag gällde i fråga om byggnad, som uppförts innan lagen trädde i kraft. Kravet på den goda tron syntes emellertid böra i viss mån skärpas. Om än det icke kunde visas, att inkräktningen skett med avsikt, men den som sålunda byggde måste anses ha handlat med grov vårdslöshet, borde ifrågavarande rättighet icke tillerkännas honom. Och även en senare innehavare av fastigheten borde vara utesluten från samma förmån, därest han vid förvärvet ägde kännedom om att sådan vårdslöshet låge hans företrädare till last.[1] I enlighet med dessa överväganden upptogos i 1909 års förslag två särskilda paragrafer, den ena (3 §) avseende tomtindelat och den andra (4 §) icke tomtindelat område. Eftersom 1909 års förslag i berörda del ej blev upphöjt till lag, kommo emellertid bestämmelserna om byggande utöver fastighetsgräns att införas i stadsplanelagstiftningen. Härigenom bibehölls jämväl reglernas begränsning till att avse planlagt område.

Den nu gällande stadsplanelagen av den 29 maj 1931, som i 19 § innehåller omförmälda reglering, innebar vissa sakliga ändringar i reglernas innehåll. Sålunda borttogs — i överensstämmelse med förslag av 1916 års stadsplanelagskommitté — den tidigare upprätthållna åtskillnaden mellan sådan byggnad som uppförts före och sådan som uppförts efter 1899 års lags ikraftträdande. Rätten att ha en över tomtgränsen skjutande byggnad kvarstående gjordes beroende av samma förutsättningar, som enligt 1909 års förslag skolat gälla för det fall att byggnaden uppförts inom ett icke tomtindelat område. Även i fråga om regleringens detaljer i övrigt vidtogos vissa ändringar. Medan tidigare gällt, att den omförmälda rätten att ha byggnad kvarstående icke hade avseende å trappa, som skjuter över gatulinjen, infördes nu ett stadgande av innebörd, att Konungens befallningshavande får medge trappans kvarstående under viss tid eller tills vidare. Liksom även tidigare gällt, skall ersättning utgå för det intrång granne lider av överskjutande byggnad, där han icke hellre vill avstå tomtdelen mot lösen. Vid lagens antagande ansågs emellertid enligt motiven att bestämmandet av lösen- eller ersättningsbeloppet icke, såsom tidigare, borde ske enligt reglerna i expropriationslagen utan företagas av domstol.

Frågan har därefter behandlats av stadsplaneutredningen, som i sitt den 22 maj 1945 avlämnade förslag till byggnadslag med vissa redaktionella jämkningar upptog bestämmelserna i 19 § stadsplanelagen. I förslagets motiv antyddes, att det kunde övervägas sådan utsträckning av bestämmelserna att dessa erhölle motsvarande tillämpning på landsbygden. Emellertid antogs behovet av dylika bestämmelser för landsbygdens vidkommande vara mindre framträdande. Det betraktades därför såsom tillfyllest, att bestämmelserna liksom dittills begränsades att gälla uteslutande tomtindelad mark. De av stadsplaneutredningen upptagna stadgandena i ämnet återfinnas i sak oförändrade i det genom proposition till 1947 års riksdag framlagda förslaget till byggnadslag.

[1] III s. 187.

Såsom framgår av den lämnade redogörelsen ha ifrågavarande bestämmelser i stadsplanelagen, frånsett vissa däri inlagda föreskrifter av politirättslig innebörd, närmast en rent privaträttslig karaktär. De behandla ett betydelsefullt till grannskapsrätten hörande ämne, vars upptagande i förevarande kapitel av jordabalken synes sakligt motiverat. Härvid torde, liksom fallet var i 1909 års förslag, frågan böra regleras i hela dess vidd. Att byggnad uppföres på sådant sätt att fastighetsgränsen därmed överskrides är naturligtvis en företeelse, som kan inträffa på landet såväl som i stad och även utanför de tomtindelade eller planlagda områdena.[1] Det förefaller därför principiellt riktigast, att bestämmelserna erhålla en motsvarande allmängiltig omfattning.[2] Då någon saklig ändring i stadsplanelagens privaträttsliga stadganden i ämnet icke synes påkallad, bör innehållet i dessa kunna utvidgas till att över huvud avse byggnad, som uppförts utöver fastighetsgränsen. En dylik reglering inom jordabalken förutsätter tydligen en redaktionell omläggning av den ifrågavarande paragrafen i stadsplanelagen eller i en blivande byggnadslag, en ändring varom beredningen framdeles torde få avge förslag.

I 1909 års förslag upptogs under 5 § ett särskilt stadgande, enligt vilket vissa av förslagets regler om byggnad uppförd utöver fastighetsgräns skulle i tillämpliga delar gälla även i fråga om sådan av strandägare gjord anläggning i odelat vattenområde som efter dettas delning funnes skjuta över den för hans fastighet utlagda gränsen. Detta stadgande sammanhängde med den i förslagets 2 kap. uppställda regeln att, där vattenområde ej ingått i skifte eller annan delning och ej heller undantagits såsom samfällt, envar strandägare skulle ha rätt att, så länge området vore odelat, nyttja den del av området som låge hans strand närmast. Någon motsvarighet till det berörda stadgandet om anläggning i odelat vattenområde lärer knappast vara erforderlig, därest den av beredningen i 1 kap. 10 § förordade regeln godtages. Enligt denna skall nämligen, till skillnad från 1909 års förslag, ett vattenområde anses delat, i händelse det ej kan utrönas hur området behandlats vid skifte eller hemmansklyvning.

4 KAP.

Om köp, byte och gåva.

Om köpets form.

I 1 kap. 2 § jordabalken stadgas, att »köp, skifte och gåva skola skriftligen ske med tvägge manna vittne och de villkor däri sättas, varå samma köp, skifte eller gåva sig grundar». Vid tiden för tillkomsten av detta

[1] Jfr t. ex. NJA 1943 s. 514.

[2] Till denna uppfattning, som av beredningen hävdades i yttrande över stadsplaneutredningens förslag, har föredragande departementschefen anslutit sig i ett uttalande i propositionen om byggnadslag; se prop. 131/1947 s. 208.

stadgande, som bibehållits i sin ursprungliga lydelse enligt 1734 års lag, upprättades för köp av fast egendom blott en köpehandling, vilken vanligen undertecknades av säljaren ensam. Så småningom blev det emellertid brukligt att använda två särskilda handlingar, köpekontrakt och köpebrev. Av dessa handlingar förses kontraktet, som upptager de särskilda köpevillkoren, med båda kontrahenternas underskrifter. Säljaren ensam undertecknar köpebrevet, som i regel endast innehåller en förklaring att fastigheten överlåtits jämte ett erkännande att köpeskillingen guldits. Även där blott en köpehandling upprättas, är säljarens underskrift till fyllest. I rättspraxis anses sålunda att köp kommer till stånd, oaktat köparen ej undertecknat någon handling.

Beträffande föreskriften om villkors utsättande i köpehandlingen intager rättspraxis den ståndpunkten, att kravet på skriftlig form gäller avtalet i dess helhet. I köpehandlingen skola följaktligen upptagas icke blott villkor av betydelse för äganderättens övergång utan alla de köpevillkor om vilka parterna enat sig. Formkravet anses i princip icke medge något utrymme för muntliga överenskommelser vid sidan av det skrivna. Under skriftlighetskravet torde enligt rättspraxis icke inbegripas förbehåll om beståndet av en före köpet upplåten begränsad sakrätt i fastigheten.

Regeln att fastighetsköp skall ske med två vittnen har varit föremål för olika tolkningar. Enligt en äldre ståndpunkt, som länge hävdades såväl i doktrinen som i rättspraxis, utgjorde köpehandlingens bevittnande en nödvändig förutsättning för avtalets giltighet; vittnena betraktades som s. k. solennitetsvittnen. Så småningom har denna tolkning av formföreskriften fått vika för den mindre stränga uppfattningen, att vittnesregeln innefattar en ovillkorlig föreskrift om sättet för bevisning i fall då någondera kontrahenten bestrider att köp kommit till stånd.[1] Åt vittnena tillägges sålunda i dylika fall funktionen av exklusivt bevismedel. Då köpeavtalets tillkomst erkännes, föranleder således den omständigheten att köpet skett utan vittnen eller med blott ett vittne icke avtalets ogiltighet. Den part, som påstår att köpet är ogiltigt, måste följaktligen kunna åberopa annan grund härför än formbrist med avseende å bevittnandet. Där säljaren bestrider att han undertecknat köpehandlingen, får enligt praxis bevisning ske endast genom köpevittnen. Invändes mot köpet att det tillkommit genom obehörig påtryckning, svikligt förfarande eller dylikt eller att det skall gälla endast under visst avtalat, i köpehandlingen ej angivet villkor, men framstår invändningen såsom uppenbart obefogad, synes enligt praxis den omständigheten att vittnen saknas icke behöva föranleda köpets ogiltighet.[2] En ofullständighet i regleringen är att några föreskrifter om vittnenas kvalifikationer icke meddelats utöver vad i rättegångsbalken stadgas om vittnesjäv vid vittnens hörande under rättegång. Frågan om vittnesjävs verkan med avseende å köpeavtals giltighet har under dessa förhållanden varit föremål för ovisshet och me-

[1] NJA 1877 s. 248, 1878 s. 369, 1892 s. 550, 1908 s. 82, 1914 s. 284, 1917 s. 632, 1919 s. 281, 1922 s. 161, 1924 s. 489 och 1946 s. 411.
[2] Jfr NJA 1919 s. 281, 1922 s. 161 och 1946 s. 411.

ningsskiljaktigheter. Det är emellertid avsett att den i samband med rättegångsreformen tillkomna lagen med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar skall råda bot på denna olägenhet.

För giltigt köp anses icke erforderligt att kontrahenterna äro samtidigt närvarande vid köpslutet. Det förekommer ej sällan, att handlingen i köparens frånvaro undertecknas av säljaren och därefter tillställes köparen. Ej heller lärer vittnenas samtidiga närvaro vid köpslutet fordras för möjligheten att bevisa avtalets tillkomst. Den ovannämnda grundsatsen om vittnena såsom exklusivt bevismedel anses icke ens medföra att säljarens underskrift ovillkorligen skall ha tillkommit eller vidkänts i båda vittnenas närvaro.[1]

Enligt 10 kap. 1 § jordabalken är fullmakt att sälja annans fasta egendom för sin giltighet beroende av skriftlig form. Tidigare har den meningen uttalats, att det enligt grunderna för 1 kap. 2 § jordabalken vore erforderligt med vittnespåskrift å fullmakten. Denna uppfattning, som jämväl synes haft ett visst stöd i rättspraxis, är emellertid numera övergiven. Sålunda har den omständigheten att fullmakten varit obevittnad ej föranlett köpets ogiltighet, ehuru säljaren bestritt att han underskrivit fullmakten.[2]

För lagfart fordras enligt 5 § lagfartsförordningen att sökanden företer »fångeshandling så upprättad som lag i vart särskilt fall föreskriver»; sker ej detta, skall ansökningen genast avslås. Denna bestämmelse innebär för köpets del, att sökanden skall förete bevittnad köpehandling. Det är följaktligen uteslutet att, om sådan handling ej ingivits, förklara ansökningen vilande i avbidan på att frågan om handlingens giltighet blir föremål för domstols prövning.

Enligt 1909 års förslag, som behandlade formen för fastighetsköp i 4 kap. 1 och 2 §§, skulle köpet slutas sålunda, att säljaren utfärdade skriftlig handling, varigenom egendomen överlätes till köparen. Om överlåtelsen gjordes beroende av köpeskillingens erläggande eller av annat villkor, skulle detta utsättas i köpehandlingen.

Förslaget innebar att, sedan säljaren utfärdat en överlåtelsehandling, avtalet vore bindande i sin helhet, alltså även i fråga om sådana däri ingående utfästelser, vilka icke upptagits i handlingen. En annan väsentlig olikhet mellan förslaget och gällande rätt låg däri, att något krav på vittnen icke uppställdes i förslaget. Emellertid stadgades angående lagfartsansökan i 15 kap. 7 § av förslaget att, om köpehandling eller fullmakt icke vore styrkt av vittnen, förre ägaren skulle, där han ej vitsordat sin underskrift, höras över ansökningen. Detsamma skulle gälla, om köpehandlingen eller fullmakten utfärdats å utrikes ort och underskriften ej vore styrkt av svensk konsul eller behörig utländsk myndighet i orten.

I motiven uttalades, att vikten och mångfalden av de intressen, som hänförde sig till den fasta egendomen, ställde omsättningen av denna på ett helt

[1] Se NJA 1908 s. 300.
[2] NJA 1920 s. 536.

annat plan än det allmänna varuutbytet. Det vore angeläget tillse, att förytt-ring av fast egendom icke företoges utan moget övervägande och att, där egendomen föryttrades, detta skedde på sådant sätt att äganderättsförhållandet för framtiden bleve klart och otvetydigt, vilket vore av betydelse icke blott för kontrahenterna själva utan även för tredje man. Föryttringen måste ske i en form, som lämpade sig för den i rättssäkerhetens intresse anordnade inskrivningen. Att för dessa ändamål den skriftliga formen vore i särskilt hög grad lämplig låge i öppen dag. De skäl, som kunde åberopas för skriftlig form, ägde emellertid icke någon tillämpning å köparens utfästelse. Att han förbunde sig att för fastigheten betala en viss summa penningar vore för honom av ingen annan betydelse än samma utfästelse given i fråga om lös egendom. Endast för säljarens överlåtelse av egendomen vore formens iakttagande påkallat; formen skulle bereda trygghet mot förhastade och obetänkta beslut. Men för detta ändamål vore det ej heller i fråga om säljaren nödvändigt att allt, som han utfäste i samband med föryttringen, likställdes med denna. Beträffande utfästelser, som icke vore av betydelse för frågan om äganderättens överflyttande, saknades anledning att avvika från den fulla avtalsfrihetens eljest gällande grundsats.[1]

I fråga om vittnen vid fastighetsköp anfördes i motiven att, därest vittnena uppfattades såsom solennitetsvittnen, detta kunde leda till resultat, som vore för rättskänslan i hög grad motbjudande. Säljaren skulle nämligen med denna uppfattning kunna under åberopande av formbrist undandraga sig fullgörandet av ett köpeavtal eller senare påkalla dess återgång, ehuru köpehandlingen ostridigt av honom undertecknats och utfärdats. Men man borde ej heller stanna vid att anse vittnena såsom ett exklusivt bevismedel för köpets tillkomst utan tillåta även annan bevisning därom. Det syntes icke kunna anföras något giltigt skäl, varför det i dylika tvister skulle vara köparen betaget att styrka avtalets verklighet genom annan bevisning än utsagor av de personer, vilka såsom köpevittnen tecknat sina namn å handlingen. Såvitt med vittnesregeln i 1 kap. 2 § jordabalken åsyftats att bereda trygghet mot användande av förfalskade eller obehörigen åtkomna köpehandlingar, torde genom de anmärkta bestämmelserna i 15 kap. av förslaget den fara, som av nämnda anledning kunde hota den redbara samfärdseln, ha blivit förebyggd i den mån detta kunde ske omedelbart genom föreskrift i lag.[2]

Den lindring i formkravet, som förslaget sålunda innebar, mötte från vissa håll bestämda gensagor. Sålunda uttalade Sveriges advokatsamfund vid årsmöte den 11 juni 1909, att en förnyad lagstiftning angående formerna för köp av fast egendom borde byggas på principen om medverkan av något statens organ såsom ett konstitutivt moment bland förutsättningarna för giltigt fastighetsköp. Samfundet avstyrkte vidare att skriftlig form skulle krävas endast för själva överlåtelsen, under det att övriga villkor skulle få göras beroende av muntligt avtal vid sidan av handlingen. I en av advokaten Albert

[1] II s. 155 ff.
[2] II s. 157 f.

Kôersner på uppdrag av samfundets styrelse utarbetad promemoria motiverades närmare kravet på en utsträckt formalisering av fastighetsköpet.[1] Kôersner framhöll, att en strängare formalisering lämpligen borde införas såsom en övergång till ett modernt fastighetsbokssystem, enligt vilket bokens uppgifter skulle tillerkännas ovillkorligt vitsord. Men alldeles oavsett detta talade enligt hans åsikt de viktigaste sociala och ekonomiska synpunkter för en dylik formalisering. Endast därigenom kunde den ordning och reda i fastighetsförhållandena vinnas, som vore en nödvändighet för att uppehålla fastigheterna såsom grundvalen för hela statshushållningen samt den enskilda och offentliga krediten. Kôersner ansåg emellertid några betänkligheter icke möta mot att i överensstämmelse med 1909 års förslag begränsa skriftlighetskravet till överlåtelseförklaringen och därmed sammanhängande köpevillkor.

Frågan om fastighetsköpets formalisering upptogs sedermera av den s. k. jordabalkskommissionen, som den 16 februari 1921 framlade ett förslag till lag med vissa bestämmelser i avseende å köp, byte och gåva av fast egendom. Enligt kommissionens förslag skulle köpet ske skriftligen och avslutas inför laga köpevittne, som hade att bestyrka kontrahenternas underskrifter. Såsom laga köpevittne skulle på grund av sin tjänst fungera häradsskrivare, landsfiskal, notarius publicus, stadsfogde och stadsfiskal samt, om överlåtelsen skedde å utrikes ort, svensk konsul. Underrätt skulle därjämte till erforderligt antal förordna ärliga och förståndiga personer, som vore bosatta inom rättens domkrets och förtrogna med fastighetsförhållandena i orten, att tillhandagå såsom laga köpevittnen med avseende å fast egendom inom område, som angåves i förordnandet. Även fullmakt att avyttra fast egendom skulle vara bestyrkt av sådant vittne. Köpevittne skulle föra dagbok över de av honom bestyrkta överlåtelserna och för kontrollen över lagfartspliktens fullgörande periodvis insända förteckning över dessa till åklagaren.

Förslaget remitterades till lagrådet, som i utlåtande den 12 april 1921 avstyrkte dess framläggande för riksdagen under motivering att det icke 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 nya ordningen kunde antagas komma att medföra för kontrahenter vid fastighetsöverlåtelse. Förslaget blev icke förelagt riksdagen.

I detta sammanhang bör omnämnas att jordkommissionen i ett den 15 december 1921 avgivet betänkande förordade genomförandet av jordabalkskommissionens förslag. Den föreslagna skärpningen av formerna för fastighetsöverlåtelse kunde enligt jordkommissionens åsikt icke anses lägga några tyngande och besvärande band på fastighetshandeln. Den utgjorde det minsta mått av former, som syntes kunna utfinnas, därest man ville skapa möjlighet att på ett något så när effektivt sätt övervaka, att lagfartsskyldigheten

[1] Kôersner, Om de föreslagna reformerna av vårt lagfarts- och inteckningsväsen och vad därmed har samband (1910) s. 42 ff. och 169 f.

fullgjordes i fråga om varje förvärv. Att lagstiftningen i detta hänseende lämnade åtskilligt övrigt att önska vore allmän känt. Den omsättningsskatt på fastighetshandeln, som skulle erläggas genom lagfartsstämpeln, undandroges mången gång statsverket på så sätt att, då flera mellanliggande fång ej lagfarits, fångeshandlingarna helt enkelt förstördes, varefter den siste köparen erhölle köpebrev av den ursprunglige säljaren att åberopas vid lagfartssökandet. Slutligen syntes det med fog kunna antagas, att tvånget för kontrahenterna att infinna sig hos laga köpevittnet för erhållande av hans påteckning å fångeshandlingen skulle avhålla från obetänkta affärer och lägga hämsko på s. k. kedjehandel.

De rättsregler angående överlåtelse av fast egendom, vilka tillämpas i främmande kulturländer, innebära en mer eller mindre långt gående formalisering av rättshandlingen. Formkrav ha uppställts icke blott med avseende å det avtal varigenom äganderättsövergången försiggår eller grundlägges. Till systemet höra även regler om rättsförvärvets offentliggörande, i främsta rummet genom dess inskrivning i fastighetsbok eller annan offentlig urkund. Den rättsliga betydelsen av dels avtalsformaliteterna dels inskrivningsformaliteterna är emellertid väsentligen olika i de särskilda länderna. Där formaliseringen fortskridit längst — såsom i tyska och vissa andra kontinentala rättsordningar — utgör såväl avtalsformens iakttagande som inskrivningen nödvändig förutsättning för äganderättens övergång från överlåtare till förvärvare. I Finland är liksom i Sverige rättsförvärvets giltighet väl beroende av avtalsformen men såtillvida oberoende av inskrivningen, som denna allenast medför ett förstärkt skydd av den äganderätt som anses övergå genom själva avtalet. En tredje typ representera de rättsordningar — exempelvis den danska och den norska — där formaliteterna äro av betydelse allenast för det med inskrivningen (tinglysningen) avsedda rättsskyddet, under det att själva äganderättsförvärvet anses kunna ske oberoende av viss form. Den formfrihet, som sålunda här föreligger med avseende å själva avtalet, torde dock ur praktisk synpunkt vara av ringa betydelse. Iakttagandet av viss avtalsform framtvingas nämligen genom de krav vilka lagen uppställer såsom villkor för inskrivningsåtgärden.[1]

I *dansk* rätt utgör ett dokument grundvalen för inskrivning enligt lagen om tinglysning av den 31 mars 1926. Å köpehandling skall utfärdarens underskrift vara bestyrkt av advokat eller två andra vittnen (vitterlighedsvidner). Det är underförstått, att sådant bestyrkande jämväl kan ske av notarius publicus. Företages försäljningen genom ombud, skall dennes fullmakt vara bevittnad på detta sätt. Vittnena skola uttryckligen bekräfta, att underskriften är äkta och dateringen riktig samt att utfärdaren av dokumentet är myndig. En obevittnad köpehandling skall avvisas av tingslysningsdomaren. — Vittnesföreskriften kan uppfattas såsom ett led i strävandena att göra fastig-

[1] Jfr komparativa översikter i II s. 580 ff. och SOU 1930: 29 s. 139 ff.

hetsboken tillförlitlig. I lagens förarbeten uttalades, att denna formalitets betydelse för tryggande av avtalets äkthet och giltighet visserligen icke borde överskattas men att den ej heller kunde frånkännas ett visst värde. Det finge antagas, att i regel ett av vittnena kände handlingens utfärdare, medan det andra vittnet undertecknade i tillit till det första.

I *norsk* rätt förutsättes för inskrivning att skriftlig köpehandling upprättats. För att köpehandlingen skall kunna tinglysas fordras enligt lagen om tinglysing av den 7 juni 1935, att underskriften är bevittnad av notarius publicus, länsman, förlikningsman, advokat eller auktoriserad egendomsmäklare eller ock av två vittnen (vitterlighetsvidner). Med notarius publicus är att jämställa norsk konsul i utlandet. I vittnesmeningen skall uttryckligen anges, att handlingen undertecknats i köpevittnets närvaro och huruvida utställaren är över tjuguett år. Med föreskriften om denna bekräftelse avses enligt uttalande i förarbetena att motverka risken att falsk eller förfalskad handling eller handling, som är utställd av omyndig, blir föremål för tinglysing.

Den *finska* rätten bibehöll intill år 1933 det i 1 kap. 2 § jordabalken meddelade formstadgandet för fastighetsköp enligt dess ursprungliga lydelse i 1734 års lag. Ehuru formregeln alltså var densamma som i Sverige, blev den dock annorlunda tillämpad än i vårt land. Beträffande vittneskravet var det en allmän mening att köpevittnena borde betraktas såsom solennitetsvittnen; deras anlitande utgjorde följaktligen ett nödvändigt led i formen för fastighetsköp. Emellertid har detta krav ansetts fyllt genom vittnenas närvaro vid köpslutet, även om de icke tecknat intyg å köpehandlingen. Som regel torde i praxis ha antagits, att för giltigt köp fordrades samtidig närvaro vid avtalsslutet av kontrahenter och vittnen. I Finland har sålunda regeln i 1 kap. 2 § jordabalken i vissa hänseenden tolkats strängare än vad fallet varit i vårt land. Genom lag den 9 juni 1933 erhöll 1 kap. 2 § jordabalken nytt innehåll. I lagrummet stadgas nu i fråga om fastighetsköp, att detta skall ske skriftligen och att därvid de villkor, varå överlåtelsen grundas, böra intagas i köpehandling, som offentligt köpevittne jämte ett av honom tillkallat vittne bestyrker till riktigheten. I en till kapitlet fogad ny paragraf regleras behörigheten att vara offentligt köpevittne. Sådan egenskap tillkommer, oberoende av fastighetens belägenhet, å tjänstens vägnar häradsskrivare, länsman, notarius publicus, stadsfogde, stadsfiskal samt i utlandet tjänsteman vid finsk legation och finsk konsul. Behörighet såsom offentligt köpevittne tillkommer vidare särskilda av rätten utsedda, under tjänstemannaansvar fungerande personer, vilkas befogenhet dock endast avser fastigheter inom rättens domkrets. Regeln om offentligt köpevittne gäller icke i fråga om fullmakt att sälja fast egendom. I en särskild förordning av den 9 juni 1933 meddelas närmare bestämmelser angående offentliga köpevittnen. Bestyrkande skall ske genom köpehandlingen åtecknat bevis, i vilket skall utsägas att kontrahenterna medgivit riktigheten av och underskrivit handlingen samt anges huruvida kontrahenterna varit samtidigt närvarande. Beviset skall undertecknas av köpevittnet och det av honom tillkallade vittnet, vilka båda

böra vara ojäviga att vittna. Bestyrkande skall ske av såväl köpekontrakt som köpebrev. Över bestyrkta fastighetsöverlåtelser skall köpevittne föra journal. Enligt lag den 28 februari 1930 om lagfart och tiden för klander av fastighetsfång skall säljares talan om köps ogiltigförklarande på grund av formfel väckas inom ett år från det fastigheten efter köpet första gången lagfors och säljaren upphörde att såsom ägare besitta fastigheten.

Att köpeavtal om fast egendom för sin giltighet bör kräva viss form torde hos oss knappast vara föremål för meningsskiljaktighet. Såsom framgår av den förut lämnade redogörelsen har emellertid i rättstillämpningen under senare decennier framträtt en stark tendens att mildra de krav, som formregeln i 1 kap. 2 § jordabalken tidigare ansetts innebära. Beredningen är för sin del ej övertygad om att en sådan utveckling stämmer väl överens med de praktiska behov, som göra sig gällande inom det ekonomiska livet på förevarande område.

Kravet på viss avtalsform står uppenbarligen i nära samband med de ändamål, som lagfartsinstitutet skall tillgodose. Förutom sin huvuduppgift att möjliggöra en permanent publicitet i fråga om rättigheter i fast egendom uppbär lagfartsinstitutet åtskilliga funktioner och bidrager över huvud till ordning och trygghet i rättsförhållandena. Det har ofta framhållits såsom ett önskemål, att lagfartens betydelse härutinnan skulle ytterligare stärkas, i det att lagfarten borde medföra ett ökat mått av rättslig garanti för det inskrivna äganderättsförvärvets giltighet. Detta önskemål har beredningen ansett sig böra tillmötesgå. I den del av den tillämnade jordabalken som skall innehålla allmänna bestämmelser om inskrivning ämnar beredningen upptaga ett stadgande av innebörd att, där rättshandling blivit föremål för inskrivning i fastighetsboken, invändning därom att rättshandlingen var ogiltig som regel ej må göras gällande mot den som genom avtal i god tro förvärvat rätt till fastigheten. Då lagfarten sålunda skall erhålla ökad rättslig verkan, blir det av särskild vikt att de avtal, som skola ligga till grund för inskrivningen, icke vidlådas av materiella brister. En uppmjukning av formregeln skulle ligga föga i linje med en strävan i antydd riktning.

Den skriftliga formen bör icke blott utgöra förutsättning för vinnande av lagfart utan liksom hittills vara ett oeftergivligt villkor för köpets giltighet. Såsom anfördes i motiven till 1909 års förslag måste det tillses att föryttring av fast egendom sker på sådant sätt att äganderättsförhållandet blir för framtiden klart och otvetydigt. Kravet på skriftlig form erbjuder otvivelaktigt en viss garanti härför. Det har också ingått i medvetandet hos allmänheten att fastighetsköp skall ske skriftligen. Ett vidmakthållande av denna regel, som förekommer redan i 1734 års lag och sedan dess varit oavbrutet gällande, kan icke befaras medföra några praktiska olägenheter.

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.

Föreskriften att köpevillkoren skola uttömmande anges i den skriftliga köpehandlingen får icke tolkas så bokstavligt att omständigheter i samband med köpet, som icke framgå av köpehandlingen, sakna all betydelse. Allmänna grundsatser om avtal, däribland avtalslagens bestämmelser, kunna i sin tillämpning på fastighetsköp medföra att avtalet måste tolkas på ett sätt, som strider mot dess lydelse, eller att en kontrahent på grund av medkontrahentens muntliga försäkringar, som sedan visa sig vara oriktiga, erhåller ett skadeståndsanspråk eller rätt att frånträda avtalet. Hittillsvarande rättspraxis uppvisar åtskilliga rättsfall, där domstolarna fäst vikt vid sådana moment i förhandlingarna om ett fastighetsköp som icke kommit till uttryck i det skriftliga avtalet. Därest på grund av misstag köpehandlingen exempelvis så formulerats att den icke från köpet undantager ett område, som parterna varit ense om att undantaga, eller tvärtom icke upptager en fastighet eller del därav, som enligt parternas avsikt skulle medfölja i köpet, kan avtalet bli gällande på det sätt parterna samstämmigt åsyftat.[1] Har säljaren muntligen lämnat uppgifter om fastighetens beskaffenhet, som äro grovt oriktiga, kan köparen frånträda avtalet i sådana fall då säljaren handlat svikligt. Men fastighetsköpets formbundenhet inverkar dock i någon mån på tillämpningen av allmänna avtalsregler. Särskilt när det är fråga om verkan av förutsättningar från en parts sida, vilka ej kommit till uttryck i den skriftliga handlingen, blir det naturligt att på en formbunden rättshandling lägga något andra synpunkter än på rättshandlingar som slutas formlöst. Om i allmänhet köpevillkoren måste intagas i köpehandlingen för att kunna åberopas, kräver följdriktigheten att betydelse icke tillmätes varjehanda förutsättningar, som må ha kommit till uttryck eller underförståtts vid de preliminära förhandlingarna och som skulle ha beaktats vid tolkningen av ett icke formbundet avtal. Beredningen har icke anledning att föreslå några bestämmel-

[1] Se bl. a. NJA 1917 s. 118, 1918 s. 199, 1921 s. 236, 1923 s. 9, 1934 s. 249 och 1936 s. 405.

ser i denna fråga, som för övrigt snarast faller inom området för avtalslagen, särskilt dess 33 §. Framdeles liksom hittills torde det alltså få överlämnas åt domstolarna att pröva i vad mån fastighetsköpets formbundenhet inverkar vid tillämpningen av allmänna grundsatser om avtal.

Kravet på köpevillkors intagande i köpehandlingen bör gälla även beträffande sådana förbehåll vid köpet, varigenom en begränsad rätt i fastigheten tillskapas för säljaren eller annan såsom ett led i själva köpeavtalet. Något annat är att samtidigt med köpet en dylik upplåtelse kan göras, som icke har karaktären av köpevillkor. Upprättas vid köpet ett vanligt arrende- eller hyreskontrakt för säljaren eller tredje man, kan detta sålunda bli giltigt utan att ha anmärkts i köpehandlingen. Frågan om det fortsatta beståndet av en av säljaren före köpet upplåten begränsad sakrätt i fastigheten skall av beredningen upptagas i annat sammanhang. Enligt beredningens mening bör en sådan rätt alltid bli gällande mot köparen, där denne vid sitt förvärv haft eller bort ha kännedom om upplåtelsen. För beståndet av upplåtelsen skall följaktligen något förbehåll i köpehandlingen eller eljest i samband med försäljningen icke vara erforderligt.

Här uppkommer vidare spörsmålet, huruvida köpehandlingen skall undertecknas av båda kontrahenterna eller om — såsom i nuvarande rättspraxis — en köpehandling, som underskrivits endast av säljaren, skall kunna godkännas. Att säljaren underskrivit köpehandlingen utvisar icke, att också köparen velat bli bunden av köpet eller av varje särskild bestämmelse som införts i handlingen. Ett av formkravets viktigaste ändamål, tryggandet av bevisningen, blir sålunda när handlingen saknar köparens underskrift förfelat, och köpets tillkomst får i fall av behov styrkas på samma sätt som om en allenast muntlig överenskommelse förelegat. Härigenom uppkommer fara för osäkerhet och oreda samt risk för onödiga och svårbedömliga rättstvister. När det gäller fast egendom kan köparen icke alltid säkert bedöma egendomens värde, och han får ej sällan i samband med köpet ikläda sig vittgående förpliktelser i förhållande till säljaren och tredje man. Även med hänsyn härtill är köparens underskrift lika påkallad som säljarens.[1] Kravet på köparens underskrift kan icke heller anses vara någon betungande skärpning av formregeln. För giltigt köp synes därför böra krävas, att köpehandlingen undertecknas även av köparen.

En regel härom bör dock modifieras med hänsyn till rådande sedvänja att angående köpet upprätta skilda köpehandlingar. Under nuvarande förhållanden är det brukligt, att endast köpekontraktet förses med båda kontrahenternas underskrifter. Redan genom köpekontraktet sker en bindande överlåtelse, och denna handling upptager samtliga bestämmelser rörande köpet. Köpebrevet har i realiteten närmast karaktären av kvitto å köpeskillingen eller bevis att ett i kontraktet upptaget villkor blivit fullgjort. Att för framtiden fordra köparens underskrift även på en sådan handling synes vara ett opåkallat ingrepp i en gammal sedvänja, ett ingrepp som stundom

[1] Jfr af Hällström, Formkravet vid fastighetsöverlåtelse, i FJFT 1932 s. 301 ff.

skulle kunna leda till obilliga resultat. För köpets giltighet bör följaktligen vara tillräckligt att köpekontraktet underskrives av båda kontrahenterna.

Såsom framgår av den tidigare lämnade redogörelsen kräver gällande lag att ett köpeavtal skall vara bevittnat, låt vara att detta krav i den nutida rättstillämpningen icke anses ha den innebörden, att ett köpeavtal utan vittnen är obetingat ogiltigt. Vittnena betraktas ej längre som solennitetsvittnen utan blott som exklusivt bevismedel i fall då köpeavtalets tillvaro bestrides. I 1909 års förslag däremot upptogs icke någon vittnesföreskrift. Såsom skäl härför anfördes, att en regel om solennitetsvittnen skulle, när avtalet frånkändes verkan enbart på grund av formbrist, leda till ett för rättskänslan stötande resultat och att anledning saknades att genom en bevisregel förhindra annan utredning om avtalets tillkomst än genom köpevittnen. Vad sålunda anförts mot att göra avtalets giltighet beroende av vittnens anlitande torde emellertid icke kunna tilläggas avgörande betydelse. I fråga om en rättshandling av fastighetsköpets vikt är en vittnesregel befogad redan med hänsyn till behovet att i rättegång eller eljest kunna trygga bevisningen om att köp slutits på sätt handlingen anger. Även med tanke på lagfarten i dess nuvarande gestaltning framstår vittneskravet såsom ändamålsenligt. De fördelar, som för det stora flertalet fall vinnas med en sådan regel, måste anses väga tyngre än den undantagsvis uppkommande nackdelen att avtalet blir ogiltigt på grund av formbrist.

Vad angår den närmare utformningen av vittnesregeln finner beredningen att den nuvarande ordningen, sådan den framträder i rättspraxis, ej kan anses erbjuda erforderlig trygghet i fastighetsomsättningen. En återgång till den äldre principen om solennitetsvittnen skulle härvid innebära en förbättring. Enligt beredningens mening krävas emellertid ytterligare åtgärder. En strängare regel för avtalets bestyrkande är påkallad icke minst av den tillämnade utvidgningen av lagfartens rättsverkningar, som möjliggör godtrosförvärv med stöd av fastighetsbokens uppgifter. Med hänsyn härtill erfordras att köpet slutes under former, som verkligen äro ägnade att förebygga materiell oriktighet vid inskrivningen. Det framstår vidare såsom önskvärt att missförhållanden på fastighetsmarknaden direkt motverkas. Formregeln bör helst så utgestaltas, att den tillika kommer att medföra en garanti för lagfartspliktens fullgörande. Detta synes över huvud vara önskvärt för åstadkommande av ordning och reda i rättsförhållanden rörande fast egendom. Fördelarna med en strängare vittnesregel äro enligt beredningens mening så stora, att de måste anses uppväga den olägenhet i form av ökat besvär som genom regeln kan uppkomma för kontrahenterna vid fastighetsköp.

I likhet med jordabalkskommissionen anser beredningen att en vittnesregel bör byggas på grundsatsen om medverkan av ett offentligt organ. Enligt kommissionens förslag skulle det finnas särskilda kvalificerade vittnen för bestyrkande av köpeavtal om fast egendom. Vissa personer skulle på grund av sin tjänst eller enligt underrättens förordnande kunna såsom laga köpevittnen bestyrka sådana avtal. Över skedda överlåtelser skulle laga köpe-

vittne periodvis insända förteckning till den myndighet, som hade att övervaka lagfartspliktens fullgörande. Beredningen finner en dylik lösning, vilken redan upptagits i den finska rätten, ägnad att tillgodose rimliga krav på ordning och trygghet vid slutande av köpeavtal.

Enligt jordabalkskommissionens förslag skulle för köpehandlingens bestyrkande ej krävas två vittnen. Det skulle vara till fyllest att ett laga köpevittne bestyrkt handlingen. Beredningen finner dock ej tillräckliga skäl föreligga att frångå den hävdvunna regeln om två vittnen. Förslaget överensstämmer även härutinnan med den finska regeln i ämnet. Att ett vittne utöver laga köpevittnet är tillstädes har sin betydelse för tryggande av bevisningen.

De grunder, som föranlett beredningen att tillägga medverkan av köpevittnen avgörande betydelse för avtalets tillkomst, leda följdriktigt därhän att för giltigt köp jämväl skall krävas samtidig närvaro av kontrahenter och vittnen. Därest en sådan fordran icke uppställdes, skulle den eftersträvade tryggheten icke ernås.

Då genom vittnesregeln eftersträvas att trygga bevisningen rörande avtalet, uppkommer spörsmålet vad som bör gälla beträffande köpevittnes habilitet. Att spörsmålet om vittneshabiliteten bör avgöras med hänsyn till förhållandena vid rättshandlingens tillkomst är uppenbart; i annat fall skulle kontrahenterna sakna möjlighet att säkert bedöma, huruvida vittnesformaliteten iakttagits, och den avsedda tilliten till rättshandlingens giltighet skulle icke ernås. Rörande vittneshabiliteten lärer anledning saknas att uppställa mera vittgående krav än dem, som upptagits i lagen med särskilda bestämmelser angående vittne vid vissa rättshandlingar. Tydligt är att vid fastighetsköp dessa bestämmelser om vittnes kvalifikationer bli av praktisk betydelse endast i fråga om det vittne, som jämte laga köpevittne skall anlitas vid avtalsslutet. Till förekommande av den rättsosäkerhet, som kunde uppstå därest ett fastighetsköp skulle till följd av bristande habilitet hos köpevittne frånkännas verkan längre tid efter köpslutet, torde i anslutning till reglerna om lagfart böra meddelas en bestämmelse att påstående om avtalets ogiltighet på denna grund ej kan väckas sedan inskrivning på grund av köpehandlingen beviljats eller förklarats vilande.

Regler om köpehandlings bestyrkande av vittnen torde ej böra gälla i fråga om köpebrev, som utfärdats till bevis om att köpeskillingen erlagts eller annat i köpekontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Att fordra sådant bestyrkande även beträffande köpebrevet skulle innebära en onödigt tyngande formalitet, då ju redan genom köpekontraktet en bindande överlåtelse kommit till stånd och avtalet i och med kontraktets bevittnande erhåller nödig offentlighet. Ett ytterligare undantag från vittnesregeln har ansetts böra göras för det fall att försäljning sker genom statlig myndighet.

Såsom i det föregående anmärkts skulle den av jordabalkskommissionen föreslagna vittnesregeln jämväl avse fullmakt att avyttra annans fasta egendom. Till stöd för denna ståndpunkt anfördes i motiven att, om formkravet ej komme att gälla i fråga om sådan fullmakt, detta kunde leda till att kon-

trahenterna till undvikande av besväret att själva inställa sig inför laga köpevittne komme att begagna sig av fullmakt i större utsträckning än som vore önskvärt; särskilt skulle på denna väg det med den nya regeln förenade syftet att förebygga förhastade och oöverlagda fastighetsföryttringar kunna fullständigt förfelas. Enligt beredningens mening lärer emellertid knappast tillräcklig anledning föreligga att utsträcka formkravet till fullmakt att sälja. De skäl, som påkalla en starkare formalisering av regeln för avtalets bevittnande, göra sig icke gällande med samma styrka i fråga om försäljningsfullmakt. Att utfärda en sådan fullmakt kan icke anses liktydigt med avhändelse av egendomen. Om fastighetsägaren finner sig genom fullmaktens utställande ha handlat förhastat eller oöverlagt, har han intill dess fullmakten kommit till användning möjlighet att återkalla densamma och sålunda förhindra avyttring av fastigheten. Såsom väsentligt framstår att själva avtalsslutet skall till tryggande av rättshandlingens bestånd och för stärkande av lagfartskontrollen ske under medverkan av ett offentligt organ. Vid köpets ingående bör det, då någondera kontrahenten inställer sig genom ombud, vara tillräckligt att ombudets behörighet klarlägges. Om laga köpevittnet skulle finna anledning ifrågasätta fullmaktens riktighet, skall han naturligen vägra godtaga denna, och han får anses befogad att i dylikt fall anmoda kontrahenten att personligen inställa sig eller lämna en bättre bestyrkt fullmakt. Det må nämnas, att ej heller i finsk rätt det skärpta kravet på köpehandlingens bestyrkande utsträckts till att avse försäljningsfullmakt. Ett mot den nuvarande bestämmelsen i 10 kap. 1 § jordabalken svarande stadgande om skriftlig form för fullmakt att sälja någons fasta egendom tänker sig beredningen skola upptagas i 27 § avtalslagen.

Frågan om formen för fastighetsköp tarvar ett särskilt övervägande beträffande köp, som sker å frivillig auktion. Enligt gällande rätt anses auktionen icke innefatta en avtalsformalitet av beskaffenhet att kunna ersätta den form, vari fastighetsköpet i allmänhet måste klädas för att bli giltigt. Auktionen är icke någon form för slutande av sådant avtal utan endast ett medel att få till stånd förutsättningar för avtalets ingående.[1] Genom ett vid auktionen avgivet och godkänt anbud uppkommer således icke något bindande köp, utan härför erfordras att säljaren eller hans befullmäktigade ombud (vanligen auktionsförrättaren) utfärdar köpehandling.[2] Såsom sådan torde emellertid kunna godtagas ett av säljaren eller ombudet påtecknat auktionsprotokoll.[3] Även vittnesföreskriften är tillämplig i fråga om dylikt köp, där auktionen icke förrättats i tjänsten av offentlig myndighet.

Det kan förmodas, att kravet på köpehandling i samband med auktionsinrop stundom uppfattats såsom innebärande en olägenhet. Gemene mans rättsuppfattning går sannolikt närmast ut på att ett inrop på auktion — vare sig denna har en mera officiell karaktär eller förrättas av enskild per-

---

[1] Almén, Auktion II s. 292.
[2] Jfr NJA 1880 s. 256, 1893 s. 501, 1897 s. 243, 1900 s. 288, 1918 s. 624 och 1923 s. 316.
[3] Jfr NT 1870 s. 493 samt NJA 1908 s. 557 och 1943 s. 532.

son såsom anmodad auktionsförrättare — bör vara bindande för inroparen. När en inropare, som till och med ställt pant för viss del av köpeskillingen, sedermera vägrar att avsluta köpet kan det synas stötande, att hans vägran ej medför någon skadeståndsskyldighet för honom.

Enligt 1909 års förslag skulle från regeln om skriftlig form vid fastighetsköp göras det undantaget att, där egendomen såldes å offentlig auktion, för köpslut icke erfordrades utfärdande av köpehandling. Till motivering av detta undantagsstadgande anfördes, att den garanti mot obetänksamt avhändande av fast egendom, som formregeln avsåge att bereda, icke vore behövlig vid auktion; innan ett beslut om egendomens föryttring i denna ordning bringades till verkställighet, hade ägaren haft rundlig tid att noga överväga saken. Offentligheten vid försäljningen gjorde det ock i allmänhet lätt att även utan skriftlig köpehandling konstatera överlåtelsen och villkoren därför. När enligt de för auktionen i allmänhet gällande reglerna ett köpeavtal kommit till stånd, skulle alltså enligt förslaget detta avtal vara bindande för såväl säljaren som köparen och skulle medföra alldeles samma rättsverkningar, som eljest inträdde först i och med utfärdande av köpehandling.[1]

Att ett bindande köp och därmed överflyttning av äganderätt skulle kunna komma till stånd utan att någon fångeshandling behövde upprättas tarvar tydligen en särskild anordning med avseende å lagfartsproceduren. Såsom underlag för denna kan nämligen av praktiska skäl en fångeshandling knappast undvaras. I 1909 års förslag upptogs därför i kapitlet om lagfart, 15 kap. 7 §, en särskild regel om fångeshandling vid köp å offentlig auktion. Enligt denna regel skulle såsom fångeshandling gälla protokoll över auktionen, där denna förrättats av offentlig myndighet eller protokollet vore genom påskrift av förre ägaren till riktigheten erkänt. Om sådan påskrift ej styrkts av vittnen, skulle — liksom i motsvarande fall vid vanligt köp — i lagfartsärendet förre ägaren, där han ej vitsordat sin underskrift, höras över ansökningen. Därest åter påskrift av förre ägaren saknades, innebure detta att fångeshandlingen ej vore så upprättad som lag föreskreve, varför i dylikt fall lagfartsansökningen skulle avslås. Emellertid förutsattes att, i händelse förre ägaren obehörigen vägrat påskrift å protokollet eller sådan eljest icke kunde åstadkommas, det felande skulle kunna ersättas genom en dom.

Enligt jordabalkskommissionens förslag skulle de allmänna formföreskrifterna för fastighetsköp tillämpas även då fastighet såldes å auktion.

Det är tydligt att den av beredningen föreslagna skärpningen av vittneskravet i viss mån aktualiserar spörsmålet, huruvida auktion bör undantagas från den allmänna regleringen. Därest redan under nuvarande förhållanden formkravet anses medföra viss olägenhet vid fastighetsförsäljning å auktion, kan det förefalla, som om denna olägenhet skulle bli än större vid den av beredningen föreslagna skärpningen av formkravet. Ty medan under nuvarande förhållanden ett giltigt avtalsslut kan ernås vid själva auktionstillfället genom att protokollet då uppsättes och efter inropet påskrives av säl-

[1] II s. 158.

jaren eller, enligt dennes fullmakt, av auktionsförrättaren, skulle enligt den nya formregeln något motsvarande ej kunna åsatdkommas annat än i de fall, då ett laga köpevittne vore närvarande vid auktionen.

Emellertid är beredningen icke beredd att tillmäta nu anförda synpunkter någon avgörande betydelse. Det är knappast antagligt att den föreslagna skärpningen av vittneskravet skulle medföra några märkbart ökade praktiska svårigheter för auktionsköparens vidkommande. Det måste antagas, att ett laga köpevittne i många fall finnes att tillgå vid auktionstillfället; ej sällan torde auktionsförrättaren själv inneha behörighet såsom laga köpevittne. Men även där ett laga köpevittne måste särskilt tillkallas, för att en behörig fångeshandling skall bli upprättad vid själva auktionstillfället, kan besväret härmed icke vara betungande. Auktionskontrahenterna befinna sig härutinnan i samma situation som andra kontrahenter, vilka efter att ha slutfört sina förhandlingar och enats om köpevillkoren, måste uppsöka eller tillkalla ett laga köpevittne för att få avtalet bekräftat på lagenligt sätt. Skola auktionskontrahenterna i förevarande hänseende erhålla en särställning, måste skälen härför enligt beredningens mening vara ganska starka. Ur synpunkten av enkelhet och följdriktighet torde det nämligen vara önskvärt att de föreslagna formreglerna uppställas utan något särskilt undantagsstadgande för auktionsköp. Ett dylikt undantagsstadgande utformat i enlighet med 1909 års förslag skulle medföra en viss dubbelhet i auktionsköpets rättsliga konstruktion, en anordning som från systematisk synpunkt vore mindre tillfredsställande i betraktande av den eljest upprätthållna principen om köpets och äganderättsöverlåtelsens begreppsliga identitet. På grund av vad sålunda anförts har beredningen icke ansett sig böra undantaga auktion från den allmänna formregeln.

I fråga om försäljning på exekutiv auktion bör, liksom för närvarande, gälla att köpehandlingen ej behöver vara bevittnad.[1] Reglerna om utfärdande av köpehandling efter exekutiv auktion torde alltjämt böra meddelas i utsökningslagen.

Utfästelse att framdeles sälja en fastighet (pactum de contrahendo) har i rättspraxis icke tillagts någon rättsverkan, även om utfästelsen haft skriftlig form och ingått i ett förberedande avtal med preciserade köpevillkor.[2] På grund av utfästelsen kan följaktligen en överlåtelse av fastigheten icke framtvingas. Ej heller inträder skadeståndsskyldighet vid utebliven uppfyllelse av utfästelsen. Den ståndpunkt, som sålunda intagits i rättspraxis, sammanhänger med den enligt svensk rättsåskådning gällande grundsatsen att köpet begreppsmässigt innefattar jämväl en äganderättsöverlåtelse. — I detta sammanhang må erinras om de stadganden, som upptagits i avtalslagen rörande anbud om slutande av förmögenhetsrättsliga avtal. Enligt lagens första kapitel är en anbudsgivare bunden av sitt anbud under en tid,

---

[1] NJA 1884 s. 371.

[2] Se från senare år NJA 1927 s. 372, 1929 s. 225 och 1940 s. 112. Jfr NJA 1932 s. 290 och 1941 s. 689. Jfr Almén a. a. s. 313 ff., af Hällström a. a. s. 346 f. och Karlgren, Studier i allmän avtalsrätt (1935) s. 247 ff.

som för olika fall särskilt anges. I 1 § tredje stycket uttalas emellertid att i fråga om avtal, för vars giltighet enligt lag fordras iakttagande av viss form, skall gälla vad särskilt är stadgat. I motiven till avtalslagen anfördes att, då för giltigheten av ett avtal krävdes iakttagande av vissa formaliteter, ett anbud om slutande av sådant avtal icke vore bindande. Först därigenom att avtal upprättades i föreskriven form bleve kontrahenterna å ömse sidor förpliktade. Bestämmelserna om anbud och svar kunde alltså ej vinna tillämpning i fall, där en formföreskrift stode hindrande i vägen.

I 1909 års förslag upptogs i 4 kap. 4 § en bestämmelse rörande rättsverkan av en utfästelse att sälja fast egendom. En sådan utfästelse, given i skriftlig form, skulle vara på det sättet verksam att, om säljaren utan skäl vägrade att utfärda köpehandling, detta medförde skadeståndsrätt för medkontrahenten. Dock föreskrevs tillika i förslaget, att talan om skadestånd vid äventyr av rättens förlust skulle instämmas inom två år från det utfästelsen gavs. I motiven till stadgandet framhölls, att den gällande regeln vore såtillvida överensstämmande med en sund lagstiftningspolitik som därigenom bevarades klarhet i äganderättsförhållandena och bereddes ett säkert underlag för fastighetskrediten. Åt en utfästelse att sälja kunde icke, utan att denna fördel äventyrades, tilläggas den verkan att på grund därav överlåtelsen skulle kunna framtvingas. Men bristande uppfyllelse borde medföra skadeståndsplikt för löftesgivaren. Detta vore påkallat redan av hänsyn till den naturliga rättskänslan men även från det praktiska behovets synpunkt. Särskilt för de fall, där frågan om köpet vore beroende av offentlig myndighets beslut, vore det nödvändigt att åt köparen lämnades något rådrum för övervägande av försäljningsanbudet. Förhållandet kunde visserligen i dylikt fall så ordnas, att en köpehandling utfärdades, i vilken köparen förbehölle sig rätt att framdeles bestämma, om han ville vidbli eller frånträda köpet. Men så länge frågan befunne sig i detta läge, vore det dock vida mer överensstämmande med förhållandets natur, om säljarens förklaring finge formen av ett erbjudande, vilket bleve föremål för den tilltänkte köparens övervägande och beslut.[1]

Vid bedömande av den i 1909 års förslag intagna ståndpunkten torde avgörande vikt ej kunna tillmätas argumentet att hänsyn till rättskänslan kräver en ändring i bestående rätt. Väl är det sant, att i det enskilda fallet ett underkännande av en förbindelse att sälja en fastighet kan framstå såsom obilligt. Läget kan nämligen vara sådant att köparen på grund av bristande kännedom om gällande rättsregler förlitat sig på förbindelsens fulla giltighet. Om därefter säljaren utan fog undandragit sig att fullgöra förbindelsen, har köparen svikits i sina förväntningar. Men i fråga om en så viktig rättshandling som överlåtelse av fast egendom har lagstiftaren sedan gammalt funnit det fullt befogat att uppställa stränga krav på överlåtelsens form och innehåll. Även kravet på skriftlig form och vittnen kan föranleda att i enskilda fall, när ett avtal frånkännes verkan på grund av formbrist, resultatet ter sig obilligt. Om icke desto mindre formregeln upprätthålles, är

[1] II s. 166 f.

det på grund av de fördelar som i allmänhet äro förenade därmed. Liknande synpunkter kunna läggas på frågan om giltigheten av försäljningsanbud eller preliminära köpeavtal och få ökad vikt genom det av beredningen upptagna kravet på kontrahenternas och vittnenas samtidiga närvaro vid köpets slutande.

Vad angår det praktiska behovet av en mildring i gällande regler har, såsom ovan nämnts, i motiven till 1909 års förslag hänvisats till vikten av att rådrum i vissa fall kan medges köparen för övervägande av ett försäljningsanbud. Detta motiv är dock ej det enda, som åberopats för en regel om en försäljningsutfästelses bindande verkan. Från svensk rättspraxis kunna anföras följande exempel på dylika utfästelser, ingångna av andra skäl.[1] En nyttjanderättshavare betingar sig att få köpa den upplåtna fastigheten under nyttjanderättstiden eller vid dess utgång. Vid överlåtelse av en fastighet utfäster sig säljaren att framdeles avyttra ett angränsande område till köparen. Den, som förhandlar om inköp av en fastighet, förbinder sig att, i händelse förhandlingarna leda till resultat, transportera sin köpehandling på tredje man. Någon åtager sig att för annans eller de avtalandes gemensamma räkning men i eget namn inköpa en fastighet och därefter överlåta den, helt eller delvis, till sina uppdragsgivare. En person förbinder sig gentemot ägaren till en fastighet att å en förestående exekutiv auktion inköpa fastigheten och att därefter överlåta den till förre ägaren. I flertalet av de här anförda exemplen har utfästelsen att sälja givits av en person, vilken ännu ej själv förvärvat den fastighet han förbundit sig att framdeles överlåta.

I 4 § av detta kapitel föreslår beredningen, på grunder som skola utvecklas vid denna paragraf, såsom allmän regel att i köpehandling må intagas förbehåll, varigenom överlåtelsens fullbordande eller bestånd göres beroende av villkor under en tid av högst två år från köpehandlingens dag. Med den ståndpunkt beredningen sålunda intagit i fråga om tillåtna villkor vid överlåtelsen är det uppenbart, att en villkorlig form för överlåtelsen i allmänhet kan begagnas, där köparen behöver något rådrum för övervägande av ett försäljningsanbud. Härigenom vinnes ock att köparen, om villkoret uppfylles, omedelbart blir ägare av fastigheten och ej allenast får en skadeståndsrätt. Det måste antagas att köparens egentliga intresse är att åtkomma fastigheten, icke att få skadestånd därest förvärvet uteblir. Även i det fall, att köpare av en fastighet framdeles skall få förvärva en angränsande egendom, kan merendels en villkorlig försäljning äga rum, blott villkoret beräknas inträffa inom två år. Köparens intresse av att förvärva ett angränsande område kan också i viss grad tillgodoses med tillämpning av de i beredningens förslag upptagna reglerna om en konventionell förköpsrätt. Vad angår fall, då en nyttjanderättshavare önskar köpa den till honom upplåtna fastigheten, må erinras om att arrendator genom 1943 års lagstiftning under vissa förutsättningar tillerkänts en legal förköpsrätt. En villkorlig försäljning till nyttjanderättshavare kan äga rum, där nyttjanderättstiden utgår inom två år från överlåtelsen eller där förvärvet sker oberoende av den avtalade

[1] Jfr Almén a. a. s. 313 f.

nyttjanderättstiden. I sådana fall, då någon åtagit sig att för annans räkning men i eget namn köpa en fastighet, lärer utfästelsen kunna bli bindande för båda parter enligt de regler, som gälla för ett uppdragsförhållande. I rättspraxis har ock den ståndpunkten intagits, att köparen har att för avveckling av uppdragsförhållandet överlåta denna på sin uppdragsgivare.[1] Vad i övrigt angår sådana fall, då den som vill sälja ännu icke förvärvat fastigheten, synes utvägen att anordna en villkorlig försäljning knappast vara framkomlig.[2] Dessa fall äro emellertid föga talrika.

Därest underlåtenhet att uppfylla utfästelsen skulle medföra skyldighet att gälda skadestånd kunde detta i realiteten innebära ett framtvingande av överlåtelsen. Skadeståndsbeloppet bleve stundom av den storleksordning, att ägaren icke såge sig annan utväg än att överlåta fastigheten. Ehuru viss form stadgats för fastighetsköp, skulle blotta utfästelsen härom komma att framstå såsom nästan lika förbindande som en verklig överlåtelse.

Med hänsyn till vad nu anförts finner beredningen icke tillräckligt starka skäl tala för att införa den nyhet i vårt rättssystem som godkännandet av pactum de contrahendo på detta område skulle innebära. En dylik förändring skulle stå i mindre god överensstämmelse med den begreppsmässiga utformning, som beredningen i övrigt vill förläna åt köpet. Att pactum de contrahendo frånkännes bindande verkan utesluter icke, att löftesgivaren kan anses skyldig att ersätta kostnader och annan direkt förlust av underlåtenhet att infria utfästelsen. Där en sådan skyldighet har karaktären av ett självständigt betalningsåtagande, lär den kunna godtagas. Så synes ock ha skett i rättspraxis.[3]

1 §.

I denna paragraf har frågan om köpets form blivit reglerad i överensstämmelse med den ståndpunkt beredningen i det föregående utvecklat. Här har sålunda stadgats, att skriftlig köpehandling skall upprättas och att köpevillkor, som ej intages i handlingen, är utan verkan. Köpehandlingen skall undertecknas av båda kontrahenterna, och vid köpet skola dessa och två vittnen, av vilka ett skall vara behörigt laga köpevittne, samtidigt närvara. I fråga om sättet för avtalets bestyrkande har föreskrivits, att vittnesmeningen skall tecknas å köpehandlingen. Detta är alltså ett led i formkravet och betingas därav, att av själva köpehandlingen skall kunna konstateras att avtalet tillkommit i föreskriven ordning. Från formkravet undantages köpebrev, som utfärdas till bevis om att köpeskillingen guldits eller annat i köpekontraktet föreskrivet villkor blivit uppfyllt.

Kravet på skriftlig form medför som konsekvens, att köpet icke kan bringas att återgå blott genom en muntlig överenskommelse härom. Enligt gällande rätt anses köpet emellertid kunna annulleras på det sättet att enligt kontrahenternas åsämjande köpehandlingen återställes till säljaren eller förstöres. En

[1] NJA 1943 s. 30 och 86 samt 1946 s. 378. Jfr NJA 1911 s. 53, 1926 s. 336 och 1937 s. 330.
[2] Jfr emellertid NJA 1946 s. 293. Se även NT 1872 s. 503.
[3] NJA 1903 s. 148 och 1926 s. 336. Beträffande utfästelse att köpa jfr NJA 1946 s. 178. Jfr Undén, Sakrätt II: 1 (2 uppl.) s. 170 ff.

förutsättning härför är att köparen icke dessförinnan sökt lagfart å sitt fång; i sådant fall kräves för återgång att överenskommelsen därom upprättas i den för köp föreskrivna formen. Genom den föreslagna regeln om laga köpevittne torde emellertid frågan om sättet att annullera ett köpeavtal ha kommit i ett annat läge. Det är icke förenligt med grunderna för vittnesregeln att godkänna de metoder för annullering som hittills praktiserats. Särskilt skulle därigenom det med nämnda 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. Att detta är förslagets mening torde icke behöva komma till särskilt uttryck i lagtexten.

2 §.

I rättstillämpningen anses den nuvarande regeln i 1 kap. 2 § jordabalken att köp av fast egendom skall ske med vittnen icke gälla i fråga om fångeshandling, som å tjänstens vägnar utfärdas av offentlig myndighet. Lagfart har sålunda meddelats å sådan fångeshandling, oaktat den ej varit försedd med vittnespåskrift.[1] De danska och norska tinglysningslagarna, som för inskrivning i fastighetsboken fordra att köpehandlingen är bevittnad, ha härutinnan gjort undantag för handling utställd av offentlig myndighet. I finsk rätt lärer däremot också beträffande dylik handling gälla den allmänna regeln om vittnen såsom villkor för fångets giltighet.

Den i jordabalkskommissionens förslag upptagna regeln om köps avslutande inför laga köpevittne var avsedd att vinna tillämpning jämväl när försäljning skedde genom offentlig myndighet.[2] I motiven uttalades i denna del, att det visserligen inom kommissionen varit under övervägande huruvida icke i fråga om försäljning genom statsmyndighet undantag kunde och borde göras från kravet på köpevittnes bestyrkande av kontrahenternas underskrifter å handlingen. Kommissionen hade emellertid ansett att, då staten uppträdde såsom säljare av en fastighet, intet principiellt skäl torde fordra att den behandlades annorlunda än enskilda fastighetsägare och att detta icke heller krävdes av praktiska hänsyn.

Enligt beredningens mening föreligger emellertid skäl att från regeln om köpehandlings bestyrkande av vittnen göra undantag beträffande försäljning genom statlig myndighet. En försäljning, som företages genom sådan myndighet, tillkommer utan tvivel under så betryggande former att det för att säkra avtalets giltighet eller eljest av hänsyn till köparen är överflödigt att jämväl kräva anlitande av vittnen. Den funktion, som tilldelats laga köpevittne att för kontrollen över lagfartspliktens fullgörande till vederbörande myndighet insända förteckning över skedda överlåtelser, bör i detta fall kunna övertagas av den statliga myndighet som utfärdar köpehandlingen. Föreskrift härom bör utfärdas i administrativ ordning. I denna paragraf har vid sådant

[1] NJA 1904 s. 242. Jfr Almén a. a. s. 296.

[2] I 15 kap. 7 § av 1909 års förslag undantogs av offentlig myndighet utfärdad, obevittnad köpehandling ej uttryckligen från föreskriften om förre ägarens hörande i lagfartsärendet. Att stadgandet icke avsåg en sådan handling ansågs utan vidare klart; II s. 280 f. Jordabalkskommissionen utgick emellertid från den uppfattningen, att 1909 års förslag även i detta fall förutsatte en bevittnad handling; motiven s. 33.

förhållande stadgats att, där fast egendom säljes genom statlig myndighet, köpehandlingens bevittnande ej är erforderligt. Att göra motsvarande undantag för fall, då försäljning sker genom kommunal myndighet, synes däremot icke vara påkallat.

3 §.

Här upptagna stadganden överensstämma i huvudsak med jordabalkskommissionens förslag. Behörighet såsom laga köpevittne skall enligt det tidigare anförda tillkomma dels vissa personer på grund av deras ställning och dels av underrätten förordnade personer. Med hänsyn till att sådant köpevittne skall lämna det allmänna visst bistånd beträffande kontrollen över lagfartsskyldighetens iakttagande synes kategorien av självskrivna köpevittnen icke böra göras alltför omfattande. Såsom kommissionen föreslog torde i denna kategori böra upptagas häradsskrivare, landsfiskal, stadsfiskal, stadsfogde och notarius publicus. Härutöver lärer få anses lämpligt att till denna grupp hänföra distriktslantmätare samt advokat och föreståndare för bankaktiebolags notariatavdelning. I fråga om köp å utrikes ort skulle enligt kommissionens förslag såsom laga köpevittne fungera svensk konsul. Behörigheten såsom laga köpevittne i sådant fall torde emellertid lämpligen böra utsträckas till vissa tjänstemän vid svensk beskickning eller svenskt konsulat. Åt vilka befattningshavare ett sådant uppdrag skall anförtros torde lämpligen kunna anges i instruktion, som gäller för den diplomatiska och konsulära representationen.

Till laga köpevittnen skall underrätten äga förordna inom domkretsen bosatta personer, som äro förtrogna med fastighetsförhållandena i orten. Köpevittnen böra förordnas till det antal, som kan vara påkallat med hänsyn till domkretsens storlek och andra omständigheter. Behovet av förordnade köpevittnen framträder särskilt för landsbygden, där det av ålder varit brukligt att nämndemän och andra inom orten betrodda personer medverkat vid upprättande av köpeavtal, men torde ej heller sakna betydelse i stad. Om den, som förordnats till köpevittne, finnes icke längre vara lämplig härtill, bör han kunna entledigas av rätten.

De förordnade köpevittnenas behörighet skall avse köp av fastigheter, som äro belägna inom domkretsen. I överensstämmelse med ett påpekande av lagrådet vid dess granskning av jordabalkskommissionens förslag skola dock dessa vittnen anses behöriga, så snart någon av de fastigheter överlåtelsen avser ligger inom domkretsen. I fråga om de självskrivna köpevittnenas kompetens bör däremot någon sådan inskränkning icke gälla. Såsom anfördes i kommissionens motiv skulle, om även dessa vittnens kompetens bleve lokalt begränsad, kontrahenterna onödigt betungas med att, oavsett var de själva uppehölle sig, personligen eller genom ombud infinna sig hos köpevittne i den ort, där fastigheten är belägen.

För sin medverkan vid köpet skall laga köpevittne äga uppbära viss ersättning. Närmare bestämmelser härom liksom rörande sådant köpevittnes åligganden torde böra meddelas i administrativ ordning. I paragrafen har upptagits en erinran härom.

Om villkorligt köp.

Enligt gällande rätt kan fastighetsköp i allmänhet ej förbindas med villkor, som varaktigt inskränka köparens äganderätt. Stadgandet härom i 1 kap. 2 § jordabalken, enligt den lydelse detta lagrum erhöll genom förordningen den 1 maj 1810, betager en säljare rätt att i köpehandlingen »förbehålla sig eller andra att emot någon i samma avhandling bestämd penningsumma eller andra villkor få framdeles vinna egendomen åter». Bestämmelsen var ursprungligen riktad mot en på sin tid talrikt förekommande typ av familje- och släktförbehåll. Det var särskilt bland allmogen vanligt att en säljare, som avyttrade sin fastighet till en arvinge eller annan släkting, uppställde förbehåll om rätt att återköpa fastigheten, därest denna såldes utom släkten. Förbehållet stipulerades till förmån för säljaren själv och hans arvingar. Med förbehåll av denna typ fullföljdes samma syfte som med den bördsrätt, vilken vid denna tid tillkom släktingar vid föryttring av arvejord utom släktens krets. Jorden skulle i möjligaste mån bevaras inom släkten. Men bördsrättens utövande innebar en inlösning av fastigheten efter dess värde vid inlösningstillfället, medan de nämnda förbehållen brukade ange ett på förhand bestämt pris, motsvarande köpeskillingen vid den försäljning då förbehållet gjordes. Den köpare, som var bunden av ett dylikt förbehåll, befann sig uppenbarligen i ett ogynnsamt läge. Återköpsrätten vilade på fastigheten såsom en betungande gravation, ägnad att motverka åtgärder, varigenom fastigheten kunde bringas upp i ett högre värde. Förbudet mot återköpsförbehållen var ett led i tidens strävanden att främja jordäganderättens frigörande från tryckande band.

Medan 1810 års förordning icke hade retroaktiv verkan och alltså ej avlyste de redan stipulerade återköpsförbehållen, vidtogs senare en åtgärd som berörde även dessa. Genom en förordning den 6 februari 1849 stadgades att förbehåll, härstammande från tiden före 1810 års lagstiftning, skulle före 1850 års utgång intecknas, vid äventyr att sådant förbehåll eljest förlorade all sin kraft och verkan.

I samband med 1924 års lagstiftning om återköpsrätt gjordes ett tillägg till 1 kap. 2 § jordabalken, innefattande att återköpsförbehåll ej är tillåtet i andra fall än särskilt är stadgat.

Ordet villkor — i betydelsen av köpevillkor — kan användas om alla slags föreskrifter i köpeavtalet. Emellertid brukas ordet villkor ofta såsom åsyftande en viss kategori av klausuler i köpeavtalet, nämligen sådana som göra äganderättsöverlåtelsen beroende av någon oviss framtida händelse. Stundom begränsas villkorsbegreppet ytterligare till de fall då den åsyftade händelsen påverkar rättsförhållandet ipso jure, alltså utan att yrkande framställes av part eller annan. Enligt denna begränsning av villkorsbegreppet är ett hävningsförbehåll icke att anse såsom villkor. Ett förbehåll av den art som avses i 1 kap. 2 § jordabalken, nämligen om återvinningsrätt för säljaren, förutsätter tydligen att säljaren skall taga initiativet till köpets återgång. Förbe-

hållet skulle alltså icke räknas till villkor i denna trängre mening. Dessa begränsningar av villkorsbegreppet ha icke iakttagits i förslaget. Såsom villkor betecknas både klausuler som enligt sitt innehåll göra överlåtelsen ipso jure overksam och klausuler vilka förutsätta parts yrkande för att någon verkan av föreskriften skall inträda. Och med villkor avser beredningen även andra klausuler än sådana som göra äganderättsövergången beroende av en oviss framtida händelse.

I svensk teori och praxis har vid tillämpningen av 1 kap. 2 § jordabalken stor betydelse tillmätts indelningen av villkor i suspensiva och resolutiva. De förra äro sådana som hålla frågan om äganderättsövergången svävande, de senare sådana som bringa den redan skedda rättsförändringen att återgå. Såsom ett vanligt suspensivt villkor kan nämnas en klausul, som gör köpets fullbordan beroende av att någon annan än säljaren lämnar sitt medgivande till försäljningen. Såsom exempel på ett resolutivt villkor kan anföras klausulen att köpet skall gå tillbaka, därest det överlåtna området icke börjat bebyggas inom viss tid från köpet. Till resolutiva villkor ha även hänförts sådana återköpsförbehåll, varom stadgas i 1 kap. 2 § jordabalken. Den ståndpunkt, som rättspraxis intagit till frågan om gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor vid fastighetsköp, har brukat anges på det sättet, att suspensiva villkor äro tillåtna men resolutiva villkor förbjudna. Det har emellertid visat sig synnerligen vanskligt att draga en bestämd gräns mellan de båda kategorierna. Tidigare synes man i rättspraxis ha hållit sig till ordalagen i avtalsklausulerna och godkänt föreskrifter, som avfattats såsom uppskjutande köpets definitiva verkan, men underkänt förbehåll, som till formen tett sig såsom resolutiva. I senare rättspraxis kan en mindre formell uppfattning skönjas. Till några verkligt klara linjer har man dock ej kommit.[1]

Den händelse, av vilken äganderättsövergången enligt villkorsklausul är beroende, är ofta av sådan art att den undandrager sig de avtalsslutande parternas rådighet. Så är fallet exempelvis, om ett fastighetsköp för sin giltighet kräver ett beslut av en kommunal representation eller av en bolagsstämma. Så är även fallet, om säljaren gjort överlåtelsen avhängig av att ett annat, högre anbud icke inkommer inom viss tid eller om köparen förbehållit sig att få rygga avtalet ifall han skulle bli förflyttad till annan ort. Men villkoret kan ock hänföra sig till säljarens eller köparens egna åtgöranden. Ett villkor av sådan art är ett förbehåll från säljarens sida att häva köpet, därest köpeskillingen icke i rätt tid betalas. Säljaren kan vidare ha förbehållit sig hävningsrätt på grund av någon annan uraktlåtenhet från köparens sida i fråga om uppfyllelse av gjorda åtaganden.

Ytterligare en distinktion mellan olika slag av köpevillkor bör beaktas. I 1 kap. 2 § jordabalken avses endast förbehåll gjorda av säljaren. Såsom redan framgått kan emellertid även köparen i sitt intresse ha gjort köpets fullbordan eller bestånd beroende av någon oviss framtida händelse. Köparen

---

[1] Om inställningen i teori och praxis, se Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp I—II (1932—33).

kan behöva annans medgivande till förvärvet. Han kan vilja bli fri från köpet, om en av honom väntad händelse icke inträffar, t. ex. en utnämning som medför förflyttning till den ort där fastigheten är belägen. Han kan tvärtom vilja frånträda köpet, ifall en icke väntad händelse möjligen inträffar, t. ex. en förflyttning till annan ort inom en angiven tid. Gällande lag innehåller intet förbud mot villkor, som köparen i sitt intresse uppställt. Vid tillkomsten av 1810 års förordning var uppmärksamheten uteslutande riktad på förbehåll, som gjorde köparens ställning som fastighetsägare otrygg. Ej heller i rättspraxis spårar man någon inskränkning i möjligheten att stadga villkor i köparens intresse.

Från köpevillkor bör särskiljas den villkorlighet som föreligger, när överlåtelsen på grund av föreskrift i lag är beroende av någon oviss händelse. Såsom exempel kan nämnas, att för bolags eller utlännings förvärv av fastighet erfordras myndighets tillstånd. Man använder här stundom termen legalt villkor (conditio juris).

I 4—6 §§ av förevarande kapitel behandlas fall av villkorlighet, som har sin grund i köpeavtalet, medan i 7—9 §§ uppställts vissa regler innefattande s. k. legala villkor.

När ett villkorligt köp återgår, skall jämlikt allmänna rättsgrundsatser en avveckling ske av kontrahenternas inbördes rättsförhållande. Därest köparen redan tillträtt fastigheten, skall han återlämna den till säljaren. Har denne helt eller delvis uppburit betalning, är han skyldig att till köparen återställa vad han bekommit. Denna restitutionsregel torde jämväl innebära, att en förskjutning i egendomens värde efter avtalets ingående icke beaktas vid avvecklingen. De rättsverkningar, varom nu är fråga, inträda i regel såsom en omedelbar följd av att överlåtelsen ej äger bestånd. Dock bör i en villkorsklausul med rättslig verkan kunna föreskrivas, att köparen eller säljaren skall inom stadgad tid uttryckligen hos motparten anmäla att villkoret uppfyllts eller bortfallit eller ock styrka ett sådant faktum. Försummas en sålunda stipulerad skyldighet, blir verkan av försummelsen att det anses som om det faktum, som skolat anmälas eller styrkas, icke har inträffat. Såsom förut framhållits, räknas bland villkor i detta sammanhang även bestämmelser, som innefatta allenast att en part äger frånträda avtalet, om viss händelse inträffar eller icke. Avtalet skall enligt en sådan klausul ej ipso jure upphöra att gälla på grund av händelsen i fråga men kunna av vederbörande part hävas. Begagnas ej hävningsrätten, oaktat förutsättningar för dess utövande inträtt, blir avtalet beståndande.

Har ett villkorligt köpeavtal träffats och skall överlåtelsen gå tillbaka, enär villkoret ej uppfyllts, inträder denna rättsverkan, oavsett om köparen i sin tur föryttrat fastigheten till annan. Den nye köparens äganderätt blir beroende av det villkor som begränsar fångesmannens rätt. Skall det första köpet återgå på grund av villkoret, blir den senare köparen förpliktad att återställa fastigheten till den förste säljaren. Lagfart har ej kunnat erhållas, och något godtrosförvärv av äganderätten till fastigheten kan således ej vara

för handen enligt den av beredningen tillämnade regeln om fastighetsbokens offentliga trovärdighet. Har den senare köparen erlagt köpeskilling, äger han kräva den åter av sin fångesman. Denne i sin tur får kräva tillbaka betalning, som han erlagt till den förste säljaren. Vidare kan skadeståndsskyldighet inträda för säljare enligt förslagets bestämmelser om hemul. Det är självfallet, att den som inlåter sig i ett köpeavtal om en villkorligt förvärvad fastighet utsätter sig för särskilda risker. Om köpet går tillbaka och han tilläventyrs erlagt köpeskillingen, kan måhända denna icke återbekommas på grund av fångesmannens insolvens.

Därest köparen helt eller delvis betalat köpeskillingen och tillträtt den villkorligt köpta fastigheten, kunna åtskilliga rättsfrågor uppstå. Köparen kan ha uppburit avkastning av fastigheten under sin besittningstid och nedlagt kostnader för fastighetens underhåll eller förbättrande. Säljaren har å sin sida tillgodonjutit ränta å mottaget köpeskillingsbelopp. Vidare kan det tänkas, att fastigheten under köparens besittningstid varit utsatt för någon olyckshändelse, som minskat dess värde, eller att den av köparen vanvårdats. Den ömsesidiga återbäringsskyldigheten skulle i princip medföra, att vardera parten redovisar de fördelar han åtnjutit av köpet under den tid äganderätten varit svävande och återbär det sålunda beräknade värdet efter avdrag för köparens del av åsamkade kostnader åtminstone för fastighetens nödiga underhåll. En annan, mera summarisk och därför enklare lösning är att köparen får behålla den avkastning, som han uppburit, och själv stå för underhållskostnaderna, medan säljaren får behålla upplupen ränta intill stämningsdagen. Ofta torde dessa båda metoder till resultatet sammanfalla. Någon reglering vare sig av återbäringsprincipens närmare innebörd eller av övriga hithörande rättsfrågor ifrågasattes icke i 1909 års förslag. Beredningen finner icke heller för sin del bestämmelser härom erforderliga. Framdeles liksom hittills torde det alltså böra överlämnas åt rättspraxis att finna den mest ändamålsenliga lösningen av dessa spörsmål.[1]

Därest ett köp, som gjorts beroende av köpeskillingens riktiga erläggande eller av fullgörande av annan förpliktelse från köparens sida, återgår på grund av underlåtenhet att uppfylla villkoret, inträder skadeståndsskyldighet för köparen. Även i andra fall kan den omständigheten att ett köpeavtal förfaller på grund av ett ouppfyllt villkor medföra skadeståndsansvar. Att den, som vid avtalets ingående förfarit svikligen, blir skyldig att ersätta sin medpart härav föranledd skada är sålunda uppenbart. Det kan ock tänkas, att säljaren är vållande till att den i villkorsklausulen förutsatta händelsen ej inträffar och att köpet därigenom förfaller. För dylika fall torde allmänna grundsatser om skadestånd lämna tillräcklig ledning.

Det bör naturligen ej vara parterna förmenat att särskilt överenskomma om skadestånd, såvitt angår följderna av att ett avtalsmässigt villkor icke uppfylles. Någon inskränkning i avtalsfriheten rörande skadestånd synes ej

---

[1] Jfr NJA 1899 A 369, 1909 A 92, 1916 A 444 och 1922 s. 491. Se ock Almén, Köplagen II s. 202 f. och s. 207 samt Nial i TfR 1936 s. 22.

påkallad med hänsyn till de syften, som ligga bakom förbudet mot vissa sådana villkor. Vad beträffar legala villkor kan skadeståndsfrågan bli att bedöma på olika sätt alltefter de intressen, som föranlett uppställandet av regeln i fråga. Det kan exempelvis ligga nära till hands att en säljare, som överlåtit viss ägovidd för avstyckning, betingar sig ersättning för de kostnader, som åsamkas honom genom delningsärendets handläggning, för den händelse resultatet blir att avstyckning ej kan ske och köpet sålunda enligt den härom upptagna regeln förfaller. Mot en dylik överenskommelse föreligger icke något hinder.

4 §.

Såsom framgår av den tidigare redogörelsen anses gällande rätt sådan den kommit till uttryck i 1 kap. 2 § jordabalken bygga på den distinktion, som gjorts mellan suspensiva och resolutiva villkor. Suspensiva villkor betraktas såsom tillåtna, medan resolutiva villkor anses förbjudna.

I 1909 års förslag förordades icke någon principiell avvikelse härifrån. Förslaget innefattade emellertid vissa jämkningar eller förtydliganden i hithörande regler.[1] Sålunda skulle alla villkor, som gjorde äganderättens övergång beroende av köparens egna åtgöranden vara tillåtna, oavsett om villkoret enligt avfattningen innebar att köparen skulle bli ägare först sedan han fullgjort sitt åtagande (till formen ett suspensivt villkor) eller att säljaren ägde häva köpet vid köparens bristande fullgörande (till formen ett resolutivt villkor). Vidare innebar förslaget icke något obetingat förbud mot de i 1810 års förordning särskilt nämnda förbehållen om återköp. Dessa likställdes med utfästelse av en fastighetsägare att framdeles sälja en fastighet, och dylika utfästelser voro enligt förslaget på det sätt bindande att bristande uppfyllelse kunde medföra skadeståndsansvar. Stadgandet om otillåtna villkor, vilket upptogs under 4 kap. 3 § i förslaget, hade följande avfattning: »Ej må vid köp fästas förbehåll om rätt för säljaren att, efter det köpeskillingen erlagts och övriga villkor för överlåtelsen uppfyllts, påkalla köpets återgång; ej heller må genom förbehåll vid köpet köparens rätt att överlåta eller inteckna egendomen inskränkas. Har förbehåll, som nu sagts, skett, vare det ogillt.» Av stadgandets lydelse framgår att förbudet omfattade endast villkor, som uppställts i säljarens intresse.

Den i gällande praxis antagna skillnaden mellan suspensiva d. v. s. tillåtna villkor och resolutiva d. v. s. otillåtna villkor lider av det felet, att den vilar på en abstrakt konstruktion, som är otillgänglig för allmänheten och olämplig för praktisk tillämpning. Stadgandet i 1 kap. 2 § jordabalken enligt 1810 års förordning har icke avfattats med hänsyn till uppdelningen i suspensiva och resolutiva villkor. De otillåtna villkoren beskrivas såsom förbehåll från säljarens sida att framdeles vinna egendomen åter. Först en senare tids juridiska teori har i stadgandet inlagt en begreppslig åtskillnad

[1] II s. 162 f. och 167 f.

mellan suspensiva och resolutiva villkor. Tankegången i 1810 års förordning har varit att förbjuda villkor varigenom säljaren, såsom det heter i förordningens ingress, »betingar sig eller andra att egendomen efter längre tids förlopp återtaga». Lagstiftaren synes med andra ord ha riktat sig mot förbehåll på längre sikt, uppställda av säljaren. Även i motiven till 1909 års förslag antyddes den olägenheten med vissa slags villkor (de resolutiva), att de för fastighetens nye ägare måhända under en lång framtid medförde ett tillstånd av osäkerhet och beroende. Tillika betonades att gränsen mellan tillåtna och otillåtna villkor icke kunde uppdragas allenast efter den avfattning, som givits åt villkorsbestämmelsen i avtalet, utan måste göras beroende av de särskilda villkorens sakliga innebörd och villkorsbestämmelsernas allmänna inverkan på säljarens och köparens inbördes ställning till varandra.[1] Av dessa uttalanden synes följa att enligt förslagets mening ett till formen resolutivt villkor borde godkännas, ifall det med hänsyn till sin art ej medför de olägenheter som man velat förebygga genom förbud mot vissa villkor.

Enligt beredningens uppfattning finnas goda skäl för bibehållande av den i svensk rätt sedan länge upptagna grundsatsen att en försåld fastighet skall övergå i köparens ägo utan godtyckligt stadgade villkor, som lägga tryckande band på köparens förfoganderätt. Från denna synpunkt är det berättigat att begränsa parternas avtalsfrihet genom tvingande lagbud, som förbjuda vissa kategorier av villkor. 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 böra 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 för en längre tid framåt göra rättsförhållandet svävande, skola vara otillåtna. Huruvida villkoret är formulerat såsom ett suspensivt eller resolutivt förbehåll bör vara oväsentligt. Har i ett avtal betingats att en försåld tomt skall återgå till säljaren om denne icke erhåller en tjänst på annan ort eller ock att köparen skall bli ägare blott om säljaren erhåller denna tjänst, är

[1] II s. 161.

villkoret i förra fallet formulerat som ett resolutivt, i senare fallet som ett suspensivt villkor. Men den reella innebörden är i båda fallen densamma. Mot tendensen i tidigare praxis att fästa avgörande vikt vid förbehållets avfattning framställdes, såsom ovan anförts, erinringar i motiven till 1909 års förslag. Denna kritik synes icke ha varit utan inflytande på senare rättspraxis.[1] Men om villkorets avfattning ej skall vara avgörande för gränsen mellan suspensiva och resolutiva villkor och därmed mellan tillåtna och otillåtna klausuler, framträder så mycket starkare kravet att erhålla en mera preciserad gräns.

Vid övervägande av de möjligheter som härvid erbjuda sig har beredningen stannat vid att låta den tid, varunder äganderätten enligt villkorsklausulen skall förbli svävande, vara avgörande för villkorets laglighet. Förslaget bestämmer gränsen för de tillåtna »korttidsvillkoren» till två år från köpehandlingens dag. 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, huruvida den nu angivna tvåårsregeln bör vinna tillämpning även på sådana förbehåll, varigenom köparens rätt göres beroende av att han uppfyller vad enligt köpeavtalet åligger honom. Det kunde måhända göras gällande, att med tanke på ömsesidigheten i prestationer ett avtal borde kunna bringas att återgå, om icke köparen uppfyller sina olika åtaganden. I 1909 års förslag upptogs endast förbud mot förbehåll, som ge säljaren rätt att påkalla köpets återgång »efter det köpeskillingen erlagts och övriga villkor för överlåtelsen uppfyllts». Enligt beredningens mening ter det sig naturligt, att köpets fullbordan alltid skall kunna ställas i beroende av köpeskillingens erläggande och detta oavsett om härigenom den eljest föreskrivna tvåårsperioden överskrides. Men det torde knappast vara lämpligt att utsträcka undantaget till att avse alla slags åtaganden från köparens sida. Även i fråga om förbehåll av denna art gäller vad beredningen tidigare anfört om angelägenheten ur allmän synpunkt att avtalet ej för-

[1] NJA 1910 s. 536, 1917 s. 632, 1920 s. 339 och 1925 s. 203 samt SvJT 1925 rf s. 51. Se även NJA 1901 s. 295.

bindes med villkor, som medföra osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. 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 finnes 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.

Såsom inledningsvis anmärkts infördes i samband med 1924 års lagstiftning om återköpsrätt i 1 kap. 2 § jordabalken en erinran att förbudet mot återvinningsförbehåll icke gällde i fall varom särskilt vore stadgat. De nuvarande stadgandena om återköpsrätt ha i beredningens förslag med vissa ändringar upptagits i 6 kap. Vid försäljning av fastighet i allmän ägo skall säljaren kunna förbehålla sig rätt att framdeles återköpa fastigheten efter värdering. Sådant förbehåll må, liksom enligt gällande rätt, göras för obestämd tid eller för viss tid. Det i förevarande paragraf uppställda förbudet mot köpevillkor med längre varaktighet än två år bör alltså icke äga tillämpning på de förbehåll om återköpsrätt som 6 kap. avser. Tydligt är ock, att denna föreskrift icke skall medföra inskränkning i parternas rätt att i köpehandlingen intaga sådana villkor för överlåtelsen, som eljest ha sin grund i särskilt lagstadgande. Parterna böra 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. Skall en överlåtelse av viss ägovidd enligt köpehandlingen vara beroende av att området avstyckas inom tre år, bör detta förbehåll vara giltigt i den mån icke speciell lagstiftning kommer att lägga hinder i vägen härför.

Utgår man från att såsom regel endast sådana villkor äro tillåtna, som aktualiseras inom en tid av två år från köpet, återstår att avgöra vilka påföljder förekomsten av ett otillåtet villkor skall medföra. I gällande rätt är denna fråga oklar. Lagtexten innehåller härom — efter stadgandet att säljaren ej må göra återvinningsförbehåll — följande bestämmelse: »Sker det, vare utan verkan, och lagfart å sådant köp eller skifte icke tillåten.» Närmast synes ogiltigheten avse förbehållet, varför avtalet i övrigt borde gälla. Mot denna tolkning strider emellertid föreskriften att lagfart skall vägras å köpet. I praxis har säljares under hänvisning till förbehållet gjorda yrkande om köpets återgång ogillats, och den rådande uppfattningen kan sägas vara att endast förbehållet är ogiltigt, medan avtalet i övrigt står fast.[1]

[1] NJA 1881 s. 49. Se ock II s. 162 och Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp II s. 92.

Angående köparens rätt att yrka avtalets återgång ger rättspraxis icke någon ledning. Om föreskriften att lagfart skall vägras å köpet tillämpas efter bokstaven, torde köparen, åtminstone under vissa omständigheter, böra tillerkännas rätt att häva köpet redan på den grund att han icke kan erhålla lagfart. Om däremot lagfart beviljas, enär köpet anses giltigt och förbehållet overksamt, finnes ingen anledning varför köparen skulle kunna få dom på köpets återgång.

Den lösning av frågan, som består i att ett otillåtet villkor anses obefintligt medan avtalet i övrigt blir giltigt, är knappast fullt tillfredsställande. Det uppställda villkoret kan ju ha varit ett väsentligt led i uppgörelsen. Genom villkorets strykande kan uppgörelsen få ett helt annat utseende för bägge parterna eller åtminstone för endera av dem. Ville man för sådana fall hänvisa till allmänna rättsprinciper och därpå grundad möjlighet för en kontrahent att draga sig tillbaka från avtalet, bleve rättsläget oklart och ägnat att framkalla tvister. Å ena sidan hade man ett stadgande, som droge en skarp gräns mellan tillåtna och otillåtna villkor och förklarade ett villkor av det senare slaget vara utan all verkan. Å andra sidan skulle en kontrahent kunna under vissa omständigheter åberopa villkorets bortfallande såsom grund för avtalets hävande. En annan lösning vore att låta förbehållet gälla för den maximitid, som i lag skulle medges beträffande tillåtna korttidsvillkor. Ett förbehåll, som gjorde överlåtelsen beroende av att köparen inom fem år bebyggde den köpta tomten, skulle alltså anses gälla två år i stället för fem. En lösning, som sålunda jämkade villkoret, drabbas emellertid i väsentlig grad av samma invändningar, som kunna resas mot att låta villkoret helt bortfalla, och skulle leda till betydande osäkerhet för köparen. Av dessa skäl framstår det såsom önskvärt att upptaga en regel, som medför att kontrahenterna på ett tidigt stadium få klarhet om att villkoret är otillåtet och föranleder dem att upptaga frågan om köpet till förnyat övervägande. Ett sådant resultat skulle ernås genom en föreskrift, som gjorde ett köpeavtal med otillåtet förbehåll ogiltigt. Konsekvensen av en dylik regel skulle nämligen bli, att lagfart vägrades och att kontrahenterna därigenom finge besked om läget helt kort tid efter köpet.

Beredningen har därför funnit det mest ändamålsenligt att låta långtidsvillkoren medföra köpets återgång. Sökt lagfart skall på grund av förekomsten av ett sådant villkor vägras. Då det åligger inskrivningsdomaren att underrätta sökanden om skälen för avslagsbeslutet, får denne relativt snart kännedom om bristen i förvärvet och blir i tillfälle att söka få till stånd ett ändrat avtal.

Det kan förmodas, att emellanåt förbehåll kommer att upptagas i köpehandling utan angivande av någon bestämd tid, inom vilken köpet skall kunna återgå på grund av villkoret. Ett köp kan slutas under förbehåll om medgivande från en kommunal representation eller av riksdagen, utan att viss maximitid för inhämtande av medgivandet föreskrivits. En säljare kan utan angivande av någon tidsfrist ha betingat sig att återfå fastigheten, om en av honom planerad affär ej kommer till stånd. För sådana fall torde

lämpligen böra föreskrivas, att villkoret skall anses innehålla den begränsning med hänsyn till tiden som överensstämmer med den legala perioden av två år, där ej längre eller kortare tid åsyftats. Utöver två år skall äganderätten ej hållas svävande, men å andra sidan skall det 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, äger inskrivningsdomaren hänvisa sökanden att i rättegång visa sin rätt.

Den av beredningen föreslagna regleringen av frågan om villkor vid köp torde i stort sett innebära en mildring av de grundsatser, som för närvarande tillämpas. Inga hinder uppställas för korttidsvillkor av olika slag. Villkor på längre sikt torde allmänt taget icke i praktiken ha någon större utbredning. En skärpning av nuvarande regler innefattas dock i förbudets utsträckande till villkor på längre sikt, som kunna anses ha suspensiv karaktär eller som stipulerats i köparens intresse.

I detta sammanhang må ock påpekas, att genom särskilda rättsinstitut syftet med vissa slag av mer varaktiga villkor kan tillgodoses i härför angivna former. Genom att använda det föreslagna institutet förköpsrätt kan sålunda en säljare betinga sig att återförvärva fastigheten, för den händelse köparen avhänder sig densamma till en annan. Beredningen föreslår ock vissa utvidgningar i det nuvarande institutet återköpsrätt. En i köpehandlingen avtalad nyttjanderätt kan inskrivas i fastighetsboken såsom en å fastigheten vilande gravation. Detsamma gäller om servitut eller andra sakrätter, som en säljare förbehåller sig eller annan vid fastighetens försäljning. Önskar säljaren förbinda köparen att bebygga en överlåten tomt med utsträckande av fristen utöver de medgivna två åren, kan han såsom redan antytts stipulera vite för underlåtenhet att uppfylla åtagandet. En sådan vitesutfästelse kan dessutom intecknas för visst belopp i fastigheten.[1]

Såsom förut nämnts innehöll 1909 års förslag ett särskilt förbud mot förbehåll som inskränka köparens rätt att överlåta eller inteckna den köpta fastigheten. I motiven uttalades härom att, därest i lagen upptoges förbud mot villkorsbestämmelser som medelbart — genom den osäkerhet de medförde i äganderätten — hindrade eller försvårade en föryttring av fastigheten, detsamma måste gälla om förbehåll som omedelbart avsåge att inskränka köparens rätt att förfoga över egendomen. Ett vid köp av fast egendom fäst förbehåll, varigenom egendomen skulle för framtiden försättas utanför den allmänna befogenhet som tillkomme en ägare att fritt överlåta

---

[1] Angående förekomsten av dylika vitesklausuler se Malmström a. a. II s. 108 not 32 samt den ej längre gällande förordningen den 17 december 1926 ang. grunder för upplåtande från vissa kronoegendomar av jordbrukslägenheter under åborätt enligt lagen om upplåtelse under åborätt av viss jord samt av egnahemslägenheter § 14. — Jfr kungörelsen den 25 maj 1945 med vissa föreskrifter rörande tillämpningen av förordningen ang. försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m. § 16.

sin egendom, måste sålunda frånkännas all rättsverkan. Med dylika förbehåll likställdes sådana som inskränkte köparens rätt att inteckna sin egendom. Det band, som därigenom lades på hans handlingsfrihet, kunde vara lika tryckande, lika hinderligt för en ekonomiskt tillfredsställande användning av egendomen. Dessa förbehåll skulle därför enligt förslaget ej få någon rättslig verkan. Överlåtelse eller inteckning, som skedde i strid mot ett dylikt förbehåll, skulle alltså det oaktat vara giltig; icke heller skadestånd kunde fordras av säljaren eller annan, till vars förmån förbehållet kunde ha gjorts.[1]

Har en säljare betingat sig att köparen skall avstå från rätten att överlåta fastigheten, är ett sådant förbehåll regelmässigt förenat med en föreskrift om köparens efterföljare i äganderätten. Köparens fria förfoganderätt bindes med hänsyn till att annan person, t. ex. hans arvingar, skola i sinom tid erhålla fastigheten. Det är alltså fråga om en klausul, som avser succession i äganderätten, en typ av förbehåll som i praktiken huvudsakligen förekommer i testamenten och gåvobrev. Enligt gällande lag är en dylik köpeklausul i begränsad utsträckning tillåten för såvitt den faller inom området för lagen den 25 april 1930 om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. Beredningen avser ej att göra någon avvikelse från vad sålunda gäller. Ett villkor, innehållande förbud för köparen att överlåta fastigheten, skall följaktligen vara bindande i den mån det överensstämmer med nyssnämnda reglering. Även ett förbud mot inteckning av fastighet torde ha praktisk betydelse väsentligen såsom led i ett förordnande om succession i äganderätten. Överlåtaren önskar genom förbehållet garantera köparens blivande efterföljare att erhålla fastigheten gravationsfri eller intecknad blott till visst belopp. Vad nyss sagts om föryttringsförbud är i sådant fall tillämpligt även på inteckningsförbud.

Ett föryttringsförbud liksom även ett förbud mot inteckning av fastigheten kan någon gång tänkas förekomma utan samband med ett förordnande om successionen efter mottagaren, särskilt i sådana fall då denne är en juridisk person, t. ex. en stiftelse eller en allmän inrättning som har till ändamål att främja vetenskapliga, konstnärliga, sociala eller liknande syften. Beredningens förslag avser icke att lägga hinder i vägen för sådana begränsningar i den förste mottagarens förfoganderätt.

5 §.

Genom ett köpeavtal förpliktar sig säljaren att mot erhållande av köpeskillingen avstå från den egendom, som är föremål för avtalet. Köparen förpliktar sig att betala köpeskillingen mot erhållande av egendomen. Den ömsesidighet, som alltid består mellan parternas åtaganden i ett dylikt avtal, kan emellertid vara utformad på olika sätt. Innebörden av köpeavtalet kan vara att fastigheten återgår till säljaren, om icke betalningen erlägges. Men säljaren kan ock nöja sig med den anordningen, att han avstår från fastig-

[1] II s. 165 f.

heten mot att bekomma allenast en fordran på den oguldna köpeskillingen, vanligen tryggad genom panträtt i fastigheten. Uraktlåtenhet från köparens sida att infria sin skuld medför i detta fall icke att köpet går tillbaka. Dock brukar ömsesidigheten mellan kontrahenternas prestationer även i sistnämnda fall i så måtto bevaras, att överlämnandet av köpeskillingsrevers till säljaren är ett villkor för överlåtelsens fullbordan.

Det är av vikt att köpehandlingen tydligt utmärker, huruvida överlåtelsen av fastigheten skall vara beroende av köpeskillingens gäldande å utsatt dag liksom även huruvida skuldebrev å en större eller mindre del av beloppet godkännes som likvid. Såsom anföres vid 4 § är ett villkor av denna art alltid tillåtet och någon legal tidsbegränsning för en sådan klausuls giltighet ej påkallad. Å andra sidan är det en naturlig följd av den i 1 § upptagna formregeln, att överlåtelsens beroende av köpeskillingens erläggande framgår av köpehandlingen.

Ofta föreskrives i ett köpekontrakt att, när köpeskillingen behörigen erlagts, kontant eller i reverser, det ankommer på säljaren att utfärda köpebrev. Denna handling får karaktären av kvitto på köpeskillingen. Försummas betalningen av köpeskillingen, innehåller säljaren köpebrevet och förebygger därmed att köparen får lagfart. Hänvisningen i köpekontraktet till ett framtida köpebrev är i och för sig att tolka såsom en avsikt från parternas sida att överlåtelsen ej skall vara fullbordad, förrän köpebrevet utfärdats.[1] En dylik hänvisning gör följaktligen en uttrycklig förklaring om överlåtelsens beroende av köpeskillingens erläggande överflödig. Denna tolkningsregel har upptagits i förevarande paragraf.

Sedan köpeskillingen guldits kontant eller i reverser, alltefter avtalets innehåll, skall överlåtelsen vara fullbordad, frånsett möjligheten av andra tillåtna villkor. Vanligen utfärdar säljaren efter vad ovan sagts sitt kvitto i form av ett särskilt köpebrev. Säljarens kvitto å köpeskillingen har, när det överlämnats till köparen, den verkan att köparens äganderätt blir definitiv och att lagfart må beviljas å hans fång.

6 §.

Det i denna paragraf upptagna stadgandet motsvarar bestämmelsen i 2 § andra punkten i 1909 års förslag. Där särskilt köpebrev utfärdas, innehåller detta som regel endast en förklaring att fastigheten överlåtits jämte ett erkännande att köpeskillingen guldits eller annat i kontraktet angivet villkor blivit uppfyllt. Genom köpebrevets utfärdande blir överlåtelsen definitiv och beredes köparen möjlighet att erhålla lagfart å sitt fång. Något hinder bör dock ej föreligga att även efter köpebrevets utfärdande låta överlåtelsen vara beroende av något i kontraktet intaget villkor. Det bör exempelvis stå säljaren fritt att lämna kvitto på köpeskillingen i form av ett särskilt köpebrev, ehuru överlåtelsen alltjämt skall vara beroende av annat i kontraktet bestämt villkor. I rättssäkerhetens intresse och icke minst med

[1] Jfr NJA 1901 A 56 och 1928 s. 121.

hänsyn till inskrivningsväsendet måste emellertid i sådant fall krävas, att överlåtelsens villkorliga karaktär tydligt framgår av köpebrevet. Villkoret skall därför ha upptagits jämväl i köpebrevet. Underlåtes detta, skall köparens äganderätt ej längre bero av villkoret. Självfallet behöver villkoret ej återges i köpebrevet, utan det är fullt tillräckligt, att köpebrevet i fråga om villkoret på ett otvetydigt sätt hänvisar till kontraktet.

7 §.

Denna paragraf avser köp av ett område av fastighet. Om dylika s. k. arealförvärv meddelas för närvarande vissa bestämmelser i 6 § 3 mom. och 9 § lagfartsförordningen. Har ägare av fastighet till annan överlåtit visst till gränserna bestämt område därav, som ej ingår i tomtindelning, må enligt 6 § 3 mom. lagfart å fånget ej beviljas, förrän fastställelse meddelats å lantmäteri- eller mätningsförrättning, varigenom det överlåtna området utbrutits, eller där talan mot beslutet om fastställelse kan föras, beslutet vunnit laga kraft eller däremot förd talan ogillats. Beträffande område, som ingår i tomtindelning, stadgas i 9 § att lagfart ej må beviljas med mindre området skall enligt fastställd stadsplan eller tomtindelning frångå tomten. Dessa föreskrifter innebära, att förvärv av visst område av en fastighet icke medför full rättsverkan förrän området i laga ordning utbrutits och därmed en ny fastighetsbildning skett. Emellertid har någon närmare reglering i lag ej givits angående det rättsläge, som inträder ifall jorddelningen av något skäl ej kommer till stånd eller om fastställelse därav vägras. Därest köparen låter sig nöja utan lagfart och kontrahenterna sinsemellan betrakta köpet såsom definitivt, har det i civilrättsligt hänseende bildats en fastighet utan att denna behöver uppfylla de i jorddelningslagstiftningen uppställda kraven på en fastighet i lantmäteriteknisk mening.

Förekomsten av jordöverlåtelser, som icke kunna leda till reguljär fastighetsbildning och som icke heller avvecklas genom köpets återgång, har länge varit föremål för uppmärksamhet. I en av lantmäteristyrelsen till Kungl. Maj:t den 13 maj 1938 avlåten skrivelse behandlades spörsmålet om förhindrande av sådana upplåtelser från fastighet som icke stå i överensstämmelse med jorddelningsreglerna. Enligt styrelsens mening vore möjligheten att med rättslig verkan, åtminstone mot upplåtaren, göra vilka fastighetsupplåtelser som helst grundorsaken till den oreda i fastighetsväsendet, som flerstädes rådde och som delvis omintetgjort statsmakternas åtgärder för åstadkommande av en bättre ordning. Styrelsen föreslog en provisorisk lagstiftning i ämnet av innebörd, att ett till gränserna bestämt ägoområde av fastighet icke finge överlåtas med mindre området kunde lagligen avskiljas för att utgöra fastighet för sig eller sammanläggas med annan fastighet eller fastighetsdel. Vidare föreslogs, att överlåtelsen skulle vara ogiltig, om icke förrättning för områdets avskiljande blivit sökt inom ett år efter överlåtelsen eller om tillstånd till avskiljandet vägrats genom laga kraft ägande beslut. Med föranledande av denna skrivelse underströks i de direktiv för en revision

av fastighetsbildningsväsendet på landet, som framlades i statsrådsprotokollet den 9 juni 1939, särskilt vikten av att avlägsna de skiljaktigheter, som bestå mellan å ena sidan jorddelningslagstiftningen och å andra sidan de allmänna civilrättsliga reglerna om överlåtelse av fast egendom och om lagfart m. m. Även i de beredningen lämnade direktiven erinras om den bristande överensstämmelsen mellan köpeavtalets rättsverkningar och de normer för fastighetsbildningen, vilka med hänsyn till allmänna intressen uppställts inom jorddelningslagstiftningen. Det framhålles såsom önskvärt, att i samband med jordabalksrevisionen de praktiska olägenheterna av denna motsättning i görligaste mån bringas att upphöra.

De sakkunniga, som tillkallats för den revision av fastighetsbildningsväsendet varom ovan talats, ha i sitt år 1944 publicerade betänkande berört den här behandlade frågan. I betänkandet framhålles angående arealförvärv i huvudsak följande. Med den gällande civilrättens ståndpunkt medförde redan den privata överlåtelsen äganderättens övergång, ehuru till följd av bestämmelserna om lagfart och inteckning den för förvärvaren uppkomna äganderätten knappast kunde betraktas såsom fullgången förrän fånget »legaliserats» genom delning av fastigheten i laga ordning, d. v. s. på något av de sätt som i reglerna om registrering erkändes såsom fastighetsbildande, vanligen avstyckning. Å andra sidan bleve ej äganderätten återförd till överlåtaren omedelbart genom att laga delning vägrades, utan det halvgångna förhållandet bleve i detta fall ett konstant förhållande, om ej möjligen ny ansökan om avstyckning bifölles eller kontrahenterna, medan tid därtill vore, makulerade överlåtelsehandlingen eller domstol på talan av endera av dem förklarade överlåtelsen skola anses ha gått åter. Erfarenheten visade, att avtalet ofta efterlevdes, oaktat avstyckningen förklarats icke kunna ske. Osäkert vore huruvida vardera kontrahenten kunde mot den andres bestridande få dom på överlåtelsens återgång redan på den grund att avstyckningen vägrats. Den verkan gällande rätt tillade överlåtelse förringade i avsevärd mån betydelsen av jordpolitiska villkor för avstyckning och vore föga ägnad att befordra den officiella fastighetsindelningens syfte att bringa ordning och reda i rättsförhållandena. De sakkunniga ha förordat, att äganderättens övergång vid överlåtelse av fastighetsdel göres ipso jure beroende av villkor att avstyckning sker, varjämte detta villkor bör vara en väsentlig beståndsdel i överlåtelsen så att det icke kan genom avtal sättas ur funktion. Vidare ha de förordat, att bestämmelser införas som dels mer än de nuvarande avhålla kontrahenterna från att i förtid inrätta sitt handlande som om villkoret vore uppfyllt, dels underlätta för envar av dem att komma ifrån avtalet, om ej avstyckning kommer till stånd på grund av en inom viss tid efter överlåtelsen gjord ansökan.

En överlåtelse av viss ägovidd, som icke leder till ett avskiljande av området enligt jorddelningslagstiftningen, torde redan för närvarande under vissa omständigheter kunna bringas att återgå på yrkande av köparen. Denne kan icke erhålla lagfart å fånget, om utbrytning av området ej sker. Han lärer därför enligt allmänna grundsatser om bristande förutsättningar i många fall

vara berättigad att häva avtalet. Skäl föreligger att anse lagfartshindret böra i allmänhet medföra hävningsrätt för köparen; en regel av denna innebörd har ock upptagits i 15 § av detta kapitel. Men säljaren äger icke av sådan anledning påkalla köpets återgång.[1] Och om köparen ej anser sig ha tillräcklig anledning att träda tillbaka från köpet, har en fastighet av irreguljär art skapats med därav följande olägenheter ur allmän synpunkt.

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 fastighetsförvärv 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.

Beredningen har av dessa skäl stannat vid att förbinda överlåtelsen med fastighetsbildningens genomförande på det sättet att överlåtelsen skall gå åter, därest fastighetsbildningen ej kan komma till stånd. Tillika vill beredningen ifrågasätta, huruvida icke avstyckning skulle kunna igångsättas ex officio. Förfarandet kan då tänkas gestalta sig på följande sätt. När inskrivningsdomaren mottagit ansökan om lagfart å förvärv av viss ägovidd, skall han omedelbart översända avskrift av överlåtelsehandlingen till den myndighet, som har att upptaga ansökan om avstyckning av området. Härigenom anhängiggöres avstyckningsärendet. Lagfartsansökningen skall nämligen anses innefatta en begäran om avstyckning. Sedan avstyckningen blivit fastställd eller vägrad, skall inskrivningsdomaren underrättas därom. Likaså skall meddelande översändas till inskrivningsdomaren om anförda besvär över beslutet samt om slutligt avgörande i besvärsinstansen. Sedan beslut i avstyckningsärendet vunnit laga kraft, ankommer det på inskrivningsdomaren att upptaga den vilande lagfartsansökningen till slutlig prövning. Leder denna till avslag på grund av vägrad avstyckning, åligger det inskrivningsdomaren

[1] Jfr emellertid SvJT 1945 rf s. 22

att underrätta sökanden om skälet för avslaget. Köparen bekommer alltså ett personligt meddelande, att överlåtelsen icke är giltig, och får härigenom anledning reglera sitt förhållande till säljaren. Med hänsyn till möjligheten att köpeskillingen helt eller delvis redan erlagts, föreslår beredningen att köparen skall äga utan säljarens medgivande erhålla inteckning i dennes fastighet till säkerhet för fordran på återbekommande av köpeskillingen. Här skulle alltså ett fall av tvångsinteckning föreligga. Till denna fråga återkommer beredningen vid 27 § i detta kapitel.

Såsom redan antytts, utesluter den här föreslagna anordningen icke, att en köpare kan finna det med sin fördel förenligt att stanna kvar på området, oaktat hans ställning blir synnerligen prekär. Om så sker, lärer rättsförhållandet stundom få karaktären av en nyttjanderätt, upplåten på obestämd tid. Det får överlämnas åt rättstillämpningen att lösa de rättsfrågor, som i sådant fall kunna uppkomma.

Enligt beredningens förslag skall köpet alltså återgå, ifall avstyckning ej kan ske. Omständigheterna kunna emellertid vara sådana att något materiellt hinder för delningen visserligen ej föreligger med hänsyn till de jordpolitiska normerna för avstyckning men att avstyckningsärendet ändock ej kan omedelbart handläggas och bringas till avslutning utan är beroende av en mera omfattande lantmäteriförrättnings genomförande. Särskilt kan detta vara fallet, när på grund av tidigare sämjedelningar oklarhet i fastighetsväsendet uppstått och en avstyckning från viss fastighet förutsätter skifte inom ett skifteslag, till vilken fastigheten hör. Det vore olämpligt, om köpet i sådant fall skulle förbli svävande under kanske åratal framåt i avbidan på att avstyckningsärendet kunde återupptagas. Med hänsyn härtill synes det böra övervägas att genom föreskrifter i jorddelningslagen förhindra, att avstyckningsärendet förblir oavgjort under en längre tid.

Beträffande områden, som enligt äldre lag överlåtits utan att före nya jordabalkens ikraftträdande ha registrerats såsom självständiga fastigheter, erfordras vissa övergångsbestämmelser.

8 §.

I föregående lagrum behandlades frågan om s. k. arealförvärv. Denna paragraf avser det mer komplicerade spörsmålet om andelsförvärv. Här berörres dock ej förvärv av andel i samfällighet; om sådant andelsförvärv har ett särskilt stadgande upptagits i 9 §.

Andel i fastighet kan enligt gällande rätt 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 förra fallet sker en »ideell delning» av fastigheten genom överlåtelsen. I senare fallet har en sådan skett redan tidigare, och överlåtelsen betyder blott att förvärvaren inträder i överlåtarens ställe såsom ägare av samma andel. En kombination av dessa fall föreligger, om en andelsägare säljer blott en kvotdel av sin egen andel. En »ideell

delning» av en fastighet kan dessutom ske genom att en fastighet i sin helhet överlåtes till flera köpare, vilka var för sig erhålla en lott i fastigheten.

Rättsligen sett föreligger alltså ej något hinder mot förfoganden av här angiven art. Lagfart kan beviljas å förvärvet, utan att något villkor uppställes om utbrytning av den sålda andelen ur den registerfastighet, varav den utgör en kvotdel. Alla slags fastigheter, på landet eller i stad, kunna på detta sätt vara föremål för en kvotdelning, som ej följes av en delning på marken. Den som fått lagfart å en kvotdel kan även låta inteckna denna; en exekutiv försäljning kan avse allenast en fastighetsandel o. s. v.

Dessa regler ge icke anledning till kritik, när syftet med förvärvet är att ägarna till särskilda andelar av en registerfastighet skola nyttja fastigheten tillsammans. Såsom exempel härpå kan nämnas, att tre syskon, som överenskommit att köpa en fastighet för gemensamt bruk, för detta ändamål köpa envar en tredjedel av fastigheten. Detta fall är snarlikt det, som föreligger då tre syskon överenskomma att gemensamt behålla och nyttja en ärvd fastighet och låta denna uppgörelse få den formen, att en tredjedel av fastigheten tillskiftas envar av dem. Någon anledning finnes icke att lägga hinder i vägen för en sådan äganderättsgemenskap. Genom bestämmelserna om enkla bolag och lagen om samäganderätt har ett dylikt rättsförhållande sin legala reglering.

Emellertid kan den omständigheten att flera förvärva var sin kvotdel i fastigheten även leda till ett helt annat faktiskt läge. Meningen kan vara att delägarna skola sinsemellan dela upp arealen för att besitta och nyttja var sin särskilda del av fastigheten. I så fall är det riktigast, att den ideella delningen följes av en på marken utförd laga delning av fastigheten. Denna metod användes dock icke alltid. Det är tvärtom mycket vanligt att delägarna endast företaga en privat delning å marken, s. k. sämjedelning. Mot sämjedelningar har lagstiftaren intagit en alltmer avvisande hållning. Den ordning och reda i fastighetsväsendet, som eftersträvats genom de nya fastighetsregistrens uppläggande och den därpå grundade lagstiftningen, skulle så småningom tillspilloges genom en fortsatt omfattande användning av sämjedelningar. De sämjedelningar, som sedan lång tid tillbaka existerat, kunna uppenbarligen ej bringas att återgå eller göras om. De måste i stor utsträckning godtagas, med de rättsliga konsekvenser som följa härav. Denna fråga är under närmare övervägande av fastighetsbildningssakkunniga. Men samma fördragsamhet kan ej visas i fråga om sämjedelningar som ske framdeles. Hur strängt lagstiftningen här bör ingripa kan vara föremål för delade meningar. Ett önskemål är emellertid att i möjligaste mån ersätta sämjedelningarna med lagliga delningsförrättningar.

I lantmäteristyrelsens förut omnämnda framställning till Kungl. Maj:t den 13 maj 1938 göres med styrka gällande, att en andelsöverlåtelse bör följas av utbrytning i laga ordning av andelen samt att, där så ej kan ske, överlåtelsen bör frånkännas rättslig giltighet. Styrelsen vänder sig mot den ståndpunkt, som i denna fråga intogs i 1909 års förslag. Där avböjde man tanken att göra lagfart å andelsfång beroende av andelens utbrytande. Denna stånd-

punkt var enligt styrelsens mening ganska förklarlig med hänsyn till då rådande frihet att dela jord. Ägaren till en dylik andel i fastighet ägde ovillkorlig rätt att få andelen utbruten genom laga skifte eller hemmansklyvning. Genom tillkomsten av den nya restriktiva jorddelningslagstiftningen hade saken kommit i ett annat läge. Såsom villkor för utbrytning av ideell andel av fastighet stadgades i 1 kap. 8 § jorddelningslagen att för densamma skulle kunna utläggas ägolott, som med avseende å storlek och beskaffenhet samt övriga förhållanden prövades kunna på varaktigt sätt erhålla ändamålsenlig användning såsom särskild fastighet. Det vore enligt styrelsens uppfattning av stort intresse ur både allmän och enskild synpunkt att förhindra, icke allenast att lagfart meddelades å andelsfång som icke kunde utbrytas, utan även att ett sådant fång bleve rättsligen giltigt. Den som förvärvat en ideell andel i ett hemman för att efter skedd utbrytning bebygga och bruka fastigheten bleve försatt i en svår situation, om utbrytning sedan vägrades. Bleve köpet bestående, komme väl vanligen sämjedelning att tillgripas, och man finge i strid mot lagstiftningens syfte en icke bärkraftig brukningsdel, vars fortbestånd tryggades genom att laga skifte icke vidare kunde påräknas för andelens utbrytning I fråga om arvfallna andelar ställde sig saken delvis annorlunda, men till förebyggande av en alltför stark söndersplittring vid arvskifte erfordrades särskild lagstiftning.

I det av fastighetsbildningssakkunniga avlämnade betänkandet har framhållits att möjligheten för dem, som äga ideella andelar i en fastighet, att sämjevis dela fastigheten sig emellan, betänkligt reducerade betydelsen av fastighetsindelningen och de jordpolitiska villkoren för fastighetsbildning. I visst hänseende vore sämjedelningen ett än mer skadligt institut än arealöverlåtelse utan laga delning, i det att något hinder att låta inteckna sämjedelningslott icke förelåge. Ej sällan förekomme att lån utgåves mot inteckning i ideell andel av fastighet men under beräkning att inteckningen skulle gälla sämjedelningslott; man utginge från att, om andelen såldes exekutivt, köparen skulle kunna åberopa sämjedelningen. Om sämjedelningen vore giltig mot ny ägare i allmänhet, finge den ock anses gälla mot och för dem som inropat andelen på exekutiv auktion eller med andra ord mot och för inteckningshavare lika väl som ny ägare. Den osäkerhet som följde av att sämjedelning kunde ensidigt hävas genom att skifte begärdes och erhölles, räknade man ej mycket med i praktiken, och dessutom bleve ju äganderätten till sämjedelningslott i viss mån respekterad vid skifte. Viktigast vore emellertid i detta sammanhang att just i de fall, då fastigheten vore för liten eller andelarna för många för att delningen skulle kunna verkställas genom laga skifte, densamma, om den utfördes sämjevis, ej kunde rubbas genom skifte. De jordpolitiska villkoren för skifte komme sålunda att omge en jordpolitiskt olämplig delning med ett särskilt skydd för dess bestånd. Då sämjedelningen vanligen skedde helt formlöst, syntes dess giltighet också strida mot den tanke som kommit till uttryck i reglerna om viss form för överlåtelse av fast egendom. Även den delägarna tillkommande rätten att ändra eller häva sämjedelningen kunde vålla svårigheter med hänsyn till rättsförhållan-

den som grundats på densamma. Där sämjedelningen undantagsvis upprättats skriftligen men handlingarna ej överensstämde med markförhållandena, uppstode särskilda problem. De sakkunniga förordade sådan lagstiftning att sämjedelningarna frånkändes sakrättslig giltighet; de borde gälla allenast i förhållandet mellan kontrahenterna såsom överenskommelser om förvaltningen av den gemensamma jorden.

Vid utformandet av en ny lagstiftning om fastighetsköp bör det enligt beredningens mening göras skillnad mellan olika fall av andelsöverlåtelser, där fråga är om andelar i hel fastighet. Medan inga hinder böra resas mot sådana andelsöverlåtelser, som ha till syfte att införa och upprätthålla ett gemensamt nyttjande av fastigheten i form av enkelt bolag eller samäganderätt, bör lagen icke sanktionera andelsöverlåtelser, som avses skola följas av sämjedelning. För närvarande saknas vanligen möjlighet att av köpeavtalet eller andra handlingar, som företes vid lagfart å andelsförvärv, avgöra huruvida det ena eller andra slaget av andelsöverlåtelse är för handen. Lagen om samäganderätt är avfattad med tanke på verklig gemenskap i nyttjandet. En sämjedelning kan sägas innefatta en överenskommelse om att delägarna skola nyttja envar sitt särskilda område. Samäganderättslagen blir icke tillämplig på förhållanden av denna typ.[1] Självfallet föreligger icke ett bolagsförhållande. Ej heller lagen om förvaltning av bysamfälligheter avser egendom, som uppdelats mellan intressenterna genom sämjedelning. Detta framgår indirekt av 1 § 1. i lagen, varest stadgas att mark som vid sämjedelning undantagits för gemensamt behov eller uteslutits från delningen omfattas av lagen.

Den lämpligaste lösningen är enligt beredningens uppfattning, att andelsöverlåtelser, som åsyfta en uppdelning av fastigheten, till sin giltighet göras beroende av att laga delning äger rum. Liksom en arealöverlåtelse bör bringas att återgå om avstyckning ej kan ske, bör alltså regelmässigt en andelsöverlåtelse gå tillbaka, om laga delning ej kan äga rum och samäganderätt eller bolagsförhållande ej åsyftas. Det bör i första hand tillkomma inskrivningsdomaren att pröva överlåtelsens innebörd. En sådan prövning förutsätter, att den lagfartssökande får styrka uppgörelse om samäganderätt eller enkelt bolag. Det synes dessutom vara lämpligt att låta lagfartsbeslutet få en särskild avfattning, när sådant gemenskapsförhållande är för handen.

Härvid kan anknytas till den typ av lagfart, som allmänt kallas gemensam lagfart. Sådan kommer till användning, när flera söka lagfart å en fastighet, vari de äga var sin lott. För närvarande är emellertid begreppet gemensam lagfart icke närmare utformat i lagstiftningen. Det är icke ens omtalat i lagfartsförordningen utan nämnes blott i förordningen om expeditionslösen (11 §). De som gemensamt förvärvat en fastighet kunna välja mellan att söka gemensam lagfart eller att söka särskild lagfart, envar å sin andel. Särskilda lagfarter kunna alltså meddelas vid egentligt samäganderättsförvärv, liksom gemensam lagfart kan meddelas oaktat fastigheten är sämje-

[1] Jfr NJA 1940 s. 82.

delad. I en ny lag synes gemensam lagfart böra reserveras för verklig samäganderätt och för sådana bolagsförhållanden, där bolaget icke utgör en juridisk person, d. v. s. enkla bolag. Härvid bör märkas att, då någon säljer sin fastighet i gemensam köpehandling till flera personer, dessa bli samägare till fastigheten och följaktligen berättigade att erhålla gemensam lagfart. Vidare är samäganderätt för handen mellan makar, vilkas ekonomiska rättsförhållanden bestämmas av nya giftermålsbalken, såvitt avser fastighet som inköpts under äktenskapet. Den eller de lagfartssökande, som förvärvat andel i fastighet, böra i lagfartsärendet uppge, om särskild eller gemensam lagfart sökes. I förra fallet blir lagfartens beviljande avhängigt av en blivande utbrytning av andelen, i senare fallet icke. Men för att icke gemensam lagfart skall erhållas, oaktat en delning på marken avses och syftet är att undgå ett laga skifte med dess kostnader, torde såsom ovan antytts gemenskap i äganderätten böra styrkas, när sådan ej såsom i ovan anförda fall kan utan vidare presumeras.

Man nödgas emellertid räkna med möjligheten att parterna ge ett rättsförhållande skenet av samäganderätt eller enkelt bolag, oaktat deras mening är att uppdela fastigheten genom sämjedelning. Vidare kan det tänkas, att rättsförhållandet från början har den nämnda karaktären och att gemensam lagfart på den grund sökes och erhålles men att delägarna senare uppdela fastigheten sämjevis. Ett dylikt kringgående av bestämmelserna lärer icke kunna helt förebyggas. Då lagstiftaren i princip icke godkänner en sämjedelning såsom definitiv, bör emellertid åt en överenskommelse om sämjedelning icke ges den rättsverkan, att en delägare betraktas såsom ägare av det område, som genom sämjedelningen avskilts åt honom. I stället skall äganderätten behandlas såsom gemensam och rättsförhållandet anses falla under lagen om samäganderätt eller, om ett bolagsavtal föreligger, under bestämmelserna om enkla bolag. Detta skall medföra, att en delägare icke kan inteckna sin andel i den gemensamma fastigheten, och innebär vidare att, i händelse av bristande enighet mellan delägarna om förvaltningen och nyttjandet, envar av dem kan — om icke annat med giltig verkan avtalats — begära fastighetens försäljning på offentlig auktion eller dess ställande under godmansförvaltning. Att sämjedelningen sålunda frånkännes sakrättslig verkan torde kunna bidraga till att sämjedelning undvikes.

Ett särskilt problem är att söka hindra sämjedelning som följd av att fastighet tillfallit flera genom arv eller testamente. Beredningen håller före, att även i dessa fall en lösning är tänkbar efter de linjer som ovan angivits beträffande överlåtelser. Om ideella andelar i en fastighet vid arvskifte tillagts arvingarna eller testamentstagarna, skulle särskild lagfart på sådan andel icke medges. Delägarna skulle ha att välja mellan att begära utbrytning av andelarna genom laga delning och att gemensamt behålla fastigheten under samäganderätt eller i bolagsförhållande. Därest vid arvskiftet särskilda områden på marken tillagts delägarna, synas vissa skäl tala för att göra giltigheten av ett dylikt skifte beroende av att områdena bli utbrutna genom legal jorddelning.

Emellertid kan ett laga skifte stundom möta betydande svårigheter, som äro oberoende av parternas vilja och som ha sin grund i invecklade fastighetsförhållanden — särskilt sådana som äro föranledda av tidigare sämjedelningar — och i andra jordägares intressen. Det kan, såsom vid föregående paragraf anfördes i fråga om avstyckning, stundom inträffa att en utbrytning måste anstå under åratal framåt utan att något hinder möter i de normer för fastighetsbildningen, som avse den försålda andelens eller den av säljaren behållna egendomens användbarhet för sitt ändamål. Att för sådana fall göra ett undantag från huvudregeln skulle dock vara mindre lämpligt. Om försäljning av andel medgåves, skulle nämligen följden bli en sämjedelning som av lagstiftaren godkändes, samtidigt som i vissa hänseenden den sålunda bildade fastigheten behandlades såsom irreguljär. Riktigare synes vara att lagstiftaren söker förebygga en fastighetsbildning av denna art. I många fall kan en säljare avyttra ett bestämt område i stället för att överlåta en andel, varefter han har möjlighet att få delningen verkställd genom avstyckning. I stora delar av landet har avstyckningsförfarandet så gott som undanträngt jorddelning i form av laga skifte. Även arvingar kunna vid arvskifte dela den ärvda fastigheten genom arealdelning och alltså få delningen verkställd genom avstyckning. Om ej heller avstyckning kan ske, återstår för ägaren möjligheten att sälja fastigheten odelad eller att upplåta nyttjanderätt till sådan del av fastigheten, som han icke önskar själv bruka, i avbidan på att ett mera omfattande skifte kommer till stånd, som undanröjer hindren mot skifte allenast av hans fastighet.

Såsom förut antytts bör den nya grundsatsen icke tillämpas i sådana fall då andel i en fastighet redan tidigare varit föremål för lagfart. Andelen bör även framdeles kunna överlåtas utan villkor om utbrytning. I övergångsbestämmelserna torde ett stadgande härom böra upptagas.

De synpunkter, som tala för att andelsöverlåtelser icke må godkännas med mindre delning av fastigheten kommer till stånd, ha icke giltighet när överlåtelsen avser andel i en fastighet som utgöres av ett strömfall med tillhörigt utmål. Ett skifte av en dylik fastighet är med hänsyn till metoderna för vattenkraftens uttagande och tillgodogörande meningslöst. Lantmäteristyrelsen har ock i sin förut omförmälda framställning understrukit detta.

Frågan om andelsförvärv i strömfall uppkommer framför allt, när strömfallsområdet är samfälld äga för flera fastigheter. Andelsförvärvet regleras då icke av bestämmelserna i förevarande paragraf utan tillhör den kategori av andelsköp, som behandlas i 9 §. Beredningen återkommer därför till frågan i det följande. Såsom närmare skall framgå av motiven till 9 § synes det önskvärt att underlätta bildandet av självständiga fastigheter, bestående av strömfall jämte nödigt utmål. Där detta skett, bör i fastighetsregistret anteckning göras rörande den nybildade fastighetens karaktär av strömfallsområde. I fråga om bestående fastigheter, som huvudsakligen omfatta ett strömfallsområde, bör det öppnas möjlighet att i fastighetsregistret

få införd en anteckning att fastigheten har denna karaktär. Även i fastighetsboken bör ett sådant förhållande anmärkas.

Enligt vattenlagens bestämmelser har delägare i ett strömfall, om han äger eller råder över viss kvotdel av strömfallet, befogenhet att utnyttja hela fallet även utan övriga andelsägares medgivande. Ett nyttjande av en viss till gränserna avskild del av strömfallet är såsom nyss antytts opraktiskt, om ej outförbart. Det synes under sådana förhållanden icke möta hinder att i fråga om andel i fastighet, som består av ett strömfallsområde, bibehålla grundsatsen att sådan andel kan överlåtas utan att någon utbrytning av andelen till särskild fastighet ifrågakommer. En konsekvens av denna ståndpunkt blir att förvärv av dylik andel även kan och bör lagfaras.

9 §.

Vid sidan av arealköp och köp av andel i fastighet förekomma köp av fast egendom, där objektet anges såsom den på en fastighet belöpande andelen i viss samfälld mark. Detta slag av köp har i rättspraxis vållat vissa svårigheter. Andelen skall beräknas i ett område, som vid blivande skifte av samfälligheten kommer att delas upp mellan flera fastigheter. Köpet avser med andra ord den areal, som vid skifte av den samfällda marken kan komma att utbrytas för en viss i samfälligheten delägande fastighet.

Samfälld mark utgöres av områden som icke varit föremål för skifte, vare sig på den grund att skifte icke övergått marken eller därför att området vid skifte undantagits för gemensamt behov. Skiftet kan exempelvis ha omfattat endast inägorna, medan skogsmarken lämnats utanför och förblivit samfälld. Vid skifte kan också ha så förfarits, att ett skogsområde eller ett vattenfall uttryckligen undantagits för gemensamt behov. En särskild grupp av samfälligheter utgöres av soldattorpen, som efter indelningsverkets avveckling icke längre behövdes för sin ursprungliga uppgift. Samfällda ägor, som bestått av skogar och vattenfall, ha i stor omfattning försålts utan att samfälligheten först blivit upplöst genom skifte. Den livliga efterfrågan på skogar och vattenfall, som framkallades av 1800-talets industriella utveckling, medförde att jordägarna ofta sålde sina andelar i dylika samfälligheter till industriföretag. Dessa i sin tur föredrogo att köpa endast hemmanens andelar i sådan samfällighet framför att förvärva hela hemmanen. Stundom kunde en köpare successivt förvärva samtliga andelar i en samfällighet. I andra fall lyckades ej detta, utan köparen blev ägare till allenast viss kvotdel i samfälligheten.

Bruket att överlåta andelar i samfälld mark har utvecklat sig vid sidan av de lagbestämmelser, som reglerat formerna för jorddelning. Något speciellt delningsinstitut, som kunnat anlitas för omedelbar utbrytning av en dylik på ett hemman belöpande andel, har icke funnits. De utvägar, som stått till buds för en regelrätt överföring av andel i samfälld mark till ny ägare, ha varit tvenne. Antingen har laga skifte å samfälligheten kunnat begäras och

därefter det område, som tillagts hemmanet i samfälligheten, kunnat avsöndras eller avstyckas från hemmanets övriga ägor. Eller ock har den samfällda marken i dess helhet kunnat avsöndras eller avstyckas från samtliga delägande fastigheter, varefter en kvotdel av den sålunda nybildade fastigheten kunnat överlåtas. Dessa lagligen sanktionerade metoder räckte emellertid ej för det praktiska behovet, särskilt som proceduren med skifte och efterföljande avsöndring var omständlig och kostsam samt erforderlig anslutning från andra sakägares sida till lantmäteriförrättningar ofta icke kunde erhållas. I vissa trakter av landet ha, såsom redan nämnts, andelar i samfälld mark i stor omfattning sålts utan att någon laga utbrytning kommit till stånd. Särskilt har detta förekommit i stora delar av Dalarna och Hälsingland, där laga skifte ej ägt rum och där systemet med sämjedelningar allmänt praktiserats med åsidosättande av laga delningsformer.

Angående den rättsliga giltigheten av sådana köp ha olika uppfattningar gjort sig gällande i rättspraxis.[1] Förvärv av andel i samfälld mark ha i stor utsträckning lagfarits. Men fall ha ock förekommit, då sådant köp i praxis underkänts såsom giltigt förvärv. Även lagrådet har gjort uttalanden i denna riktning. De synpunkter, som inverkat på denna rättsfrågas bedömande, ha något växlat. Ett betraktelsesätt har varit, att överlåtelsen har ett alltför obestämt innehåll. Den på ett visst hemman belöpande andelen i en angiven samfällighet kan ej beräknas, såvida även andra samfälligheter i byn finnas.[2] En annan synpunkt är följande. Bestämmelserna om delning av fastigheter ange uttömmande de olika sätt, varpå en delning av fastighet kan ske, och därmed också förutsättningarna för förvärv av en fastighetsdel. Andel i samfälld mark kan icke direkt utbrytas genom någon godkänd delningsform. Genom skifte av samfälligheten tillägges varje delägande fastighet ett område däri, men detta utbrytes icke genom skiftet till en självständig fastighet. Genom avstyckning eller avsöndring kan endast ett visst område å marken utbrytas, icke en andel i ett område.[3] Andelsförvärvet svarar alltså icke mot någondera delningsformen. Härav har dragits den slutsatsen att förvärvet icke kunnat lagligen godkännas. Ytterligare må anmärkas, att i rättspraxis stundom gjorts en skillnad mellan olika slags samfälligheter i nu berörda hänseende. Förvärv av andel i mark, som ej ingått i skifte, har godtagits, medan andelsförvärv i mark, som undantagits vid skifte för gemensamt behov, ansetts icke kunna ske med giltig verkan. Denna distinktion torde sammanhänga med att det tidigare krävdes samtycke av alla delägare för skifte av samfällt undantag. Härmed må jämföras nu gällande regler om skifte av gemensamhetsskog i 1 kap. 13 § andra stycket jorddelningslagen.

Genom ett avgörande av högsta domstolen in pleno den 4 februari 1938[4] har större klarhet skapats i denna fråga. Domen avsåg giltigheten av ett an-

---

[1] Se redogörelsen härför i lantmäteristyrelsens yttrande över en motion till 1937 års riksdag, intaget såsom bilaga till första lagutskottets utl. nr 62/1937. Jfr Rodhe, Fastighetsindelningen (1941) s. 211 ff.

[2] Jfr NJA 1908 s. 60 och 1909 s. 612.

[3] Avsöndring av andel har dock tidigare godkänts i praxis i stor omfattning.

[4] NJA 1938 s. 1.

delsförvärv i en utskog, som icke tidigare varit föremål för skifte. Förvärvet hade ägt rum år 1900. Högsta domstolen godkände förvärvet, under särskilt framhållande av att dylika överlåtelser förekommit i betydande utsträckning. Huruvida härmed ett avgörande träffats även beträffande andelsförvärv i mark, som vid skifte undantagits för gemensamt behov, synes kunna ifrågasättas. Uppenbart är ock att prejudikatet icke avser samfällda områden, beträffande vilka i lag finnes stadgat uttryckligt förbud för delägare att å annan överlåta sin rätt däri.

I den mån överlåtelser av andel i samfälld mark godtagits, har fråga uppkommit om köparens rätt att utöva det skiftesvitsord, som förut tillkom säljaren. Även i denna fråga ha olika meningar yppats.[1] Genom stadgande i 12 § promulgationslagen till jorddelningslagen har bestämts, att skiftesvitsord skall tillkomma ägaren av andelen, såvida överlåtelse av andelen skett före den 1 januari 1897 — då lagen om hemmansklyvning, ägostyckning och jordavsöndring trädde i kraft — samt lagfart meddelats före den 1 januari 1928, då jorddelningslagen trädde i kraft. Härigenom har lagstiftaren i viss mån sanktionerat äldre andelsöverlåtelser, medan samtidigt en skarp gräns dragits mellan äldre och nyare sådana.

I den förut omnämnda framställningen av lantmäteristyrelsen den 13 maj 1938 förordades en provisorisk lagstiftning med förbud mot överlåtelse av andel i samfälld mark. Styrelsen framhöll, att denna avtalstyp närmast vore att hänföra till sådana överlåtelser som avse visst område av fastighet. Föremålet för överlåtelsen vore egentligen det område, som vid blivande skifte kunde komma att utbrytas till fastigheten. Enligt ett i skrivelsen framlagt lagutkast finge fastighets andel i mark, som vore gemensam för flera fastigheter, ej överlåtas med mindre tillika av fastigheten överlätes ägoområde, till vilket enligt vad därom vore stadgat andelen kunde läggas vid områdets avskiljande. Vidare skulle enligt lagutkastet beträffande såväl dessa andelsöverlåtelser som arealöverlåtelser gälla, att överlåtelsen bleve ogiltig, därest icke inom ett år efter överlåtelsen förrättning för områdets avskiljande sökts eller därest tillstånd till avskiljande vägrats genom laga kraft ägande beslut. Styrelsen antydde dock nödvändigheten av vissa undantag från förbudet mot överlåtelse av andel i samfälld mark, närmast med tanke på andelsförvärv i samfällda strömfall.

Även fastighetsbildningssakkunniga ha i sitt betänkande berört frågan om köp av andel i samfälld mark. Efter att ha omnämnt tidigare uttalanden om sådana överlåtelsers ogiltighet och 1938 års prejudikat i motsatt riktning framhålla de sakkunniga, att andelsköpets sakrättsliga giltighet måste vålla oreda i det system, i vilket fastighetsindelningen utgör ett led, samt försvaga betydelsen av jordpolitiska villkor för fastighetsbildning. I sistnämnda hänseende erinra de sakkunniga om att vid bildande av en fastighet dess andel i samfälld mark kan ha varit en väsentlig förutsättning för åtgärdens tillåtlighet. De hänvisa särskilt till bestämmelser i 19 kap. 12 § jorddelningslagen

[1] Jfr Rodhe a. a. s. 219 f.

om andelar i vissa slag av samfälligheter. Andelsköpens giltighet — uttala de sakkunniga — må väl stå i överensstämmelse med arealöverlåtelsernas, blott man ej medger lagfart å köpet, men strider å andra sidan mot grunden för den under förarbetena till 1937 års ändringar i servitutslagen uttalade meningen att s. k. jorddelningsservitut icke borde anses kunna genom avtal bringas att upphöra. De sakkunnigas slutsats är att överlåtelse av andel i samfälld mark bör förklaras i allo ogiltig liksom överlåtelse av andel i fysisk del av fastighets enskilda ägovälde.

Beredningen ansluter sig principiellt till den av lantmäteristyrelsen hävdade uppfattningen, att dessa andelsförvärv böra för framtiden avlysas och således den irreguljära fastighetsbildning förebyggas, till vilken andelsköpen ge upphov. Andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter, skall ej få för sig överlåtas. Ett stadgande härom har upptagits i förevarande paragraf, därvid från förbudet självfallet undantagits redan såsom fastigheter registrerade andelar. De regler som upptagits i 7 och 8 §§ leda följdriktigt till den ståndpunkt beredningen nu intagit. Om förvärv av andel i samfälld mark tillåtes, blir följden lätt att sämjedelning kommer till stånd, med därav härrörande olägenheter och oreda i fastighetsväsendet. Därest den gällande jorddelningslagstiftningen lägger onödiga hinder i vägen för utbrytande av andelar, böra dessa hinder avlägsnas genom ändringar i sagda lagstiftning. Det må ock anmärkas, att lagen om förvaltning av bysamfälligheter möjliggör överlåtelse av samfälld mark på grundval av majoritetsbeslut bland delägarna, liksom den skapar utvägar för en ändamålsenlig förvaltning av samfälligheten i delägarnas intressen. Det praktiska behovet av metoden med andelsköp såsom en bekväm form för överlåtelse av andel i samfälld mark torde härigenom ha minskats. Emellertid har på senare tid med styrka gjorts gällande att den ifrågavarande överlåtelsetypen skulle vara särskilt betydelsefull på ett speciellt område, nämligen vid förvärv av strömfall.

I skrivelse till Kungl. Maj:t den 20 mars 1931 fäste vattenfallsstyrelsen uppmärksamheten på de svårigheter, som voro förenade med förvärv av vattenfall och vattenfallsandelar. Före jorddelningslagens tillkomst hade i praktiken vattenrätt vanligen förvärvats på det sätt att från den ägolott, till vilken dylik rätt varit knuten, ägostyckats ett — till sin areal ofta mycket litet — jordområde. Till detta hade lagts stamfastighetens hela vattenrätt eller andel i samfälld vattenrätt. Efter jorddelningslagens ikraftträdande hade så småningom den uppfattningen gjort sig gällande hos myndigheterna, att förfaringssättet icke överensstämde med bestämmelserna i 19 kap. 3 § nämnda lag, varför fastställelse å avstyckningar av denna typ på sina håll vägrats. Styrelsen underströk olägenheterna av att vattenfallsköpare skulle nödgas förvärva större jordområden för att tillgodose kravet på avstyckade fastigheters användbarhet för något av de ändamål, för vilka avstyckning medges. Den nämnda tolkningen av jorddelningslagen medförde att en vattenfallsköpare, när vattenrätten vore oskiftad, nödgades träffa uppgörelse med samtliga delägare för att kunna förvärva själva vattenområdet och få detta av-

styckat. Detta erbjöde dock stora svårigheter. Köparen hade dittills i regel varit hänvisad till att förvärva en större eller mindre kvotdel i byns vattenrätt, i förhoppning att senare kunna komplettera förvärvet med köp av ytterligare andelar. Ett sådant förfarande skulle icke kunna genomföras med den nämnda lagtolkningen. I framställningen lämnades konkreta exempel från styrelsens vattenfallsköp på de svårigheter som sålunda yppat sig. I sammanhang härmed berördes ock möjligheten att förvärva ett samfällt vattenfall med användande av 1921 års lag om förvaltning av bysamfälligheter och få området avstyckat från byn i dess helhet. Ett förfarande enligt sistnämnda lag stötte dock på en del formella svårigheter. Styrelsen ifrågasatte en lösning i den riktningen att den till en kameral enhet hörande andelen i ett skifteslags vattenområde eller i visst vattenfall, visst utmål eller visst fiske finge för sig avstyckas, utan att något jordområde behövde frånskiljas stamfastigheten.

Lantmäteristyrelsen anförde i sin ovannämnda framställning rörande denna fråga i huvudsak följande. Såsom regel bleve åtminstone ett större strömfall icke utbyggt av någon eller några av de hemmansägare, för vilka fallet vore samfällt, utan fallet utbyggdes av ett redan existerande eller för ändamålet bildat bolag. För att bli delägare i strömfallet måste bolaget bli ägare till fastighet inom skifteslaget, med vilken följde andel i fallet. Detta kunde före jorddelningslagens tillkomst tillgå på det sättet, att bolaget från ettvart av de hemman, vilkas ägare vore villiga att sälja sina andelar i strömfallet, inköpte ett område å land av några kvadratmeters storlek och att med detta område förenades hemmanets andel i fallet. Området avskildes sedan genom ägostyckning och bildade alltså en hemmansdel med visst åsatt mantal. Det torde knappast kunna råda någon tvekan om att bildandet genom avstyckning av dylika proformafastigheter icke stode i överensstämmelse med 19 kap. 3 § jorddelningslagen. Därest det ej bleve för framtiden tillåtet att för sig överlåta fastighets andel i samfällt strömfall, kunde ett kraftbolag följaktligen ej förvärva sådan andel på annat sätt än genom inköp av en verklig, redan befintlig eller för ändamålet bildad fastighet, för vilken bolaget vanligen icke hade någon som helst användning och som bolaget icke heller sedan kunde avhända sig utan att samtidigt avhända sig den därmed förenade vattenrätten.[1]

Av lantmäteristyrelsen förordades en lösning av frågan på ungefär samma linjer som av vattenfallsstyrelsen. En andel i ett samfällt strömfall borde få avskiljas genom en avstyckningsförrättning. Om strömfallets gränser vore förut bestämda, kunde strömfallet utan vidare till belägenhet och gränser anges på avstyckningskartan. Större svårigheter mötte, om exempelvis vid laga skifte en älv till hela sin sträckning genom skifteslaget undantagits för delägarnas gemensamma behov och flera forsar förekomme. Om i sådant fall en spekulant ville förvärva endast något visst vattenfall, kunde det ej komma i fråga att tillåta någon delägare att överlåta och avstycka sin andel i ett

[1] Jfr härtill NJA 1946 s. 451 och lantmäteristyrelsens i ref. intagna utlåtande i målet.

av honom godtyckligt bestämt område av älven. Skedde så kunde en annan delägare överlåta sin andel i ett annorlunda bestämt område av älven, och sålunda uppstode kaotiska äganderättsförhållanden. I ett dylikt fall borde det ordnas så att vattendomstolen efter ansökan av delägare upptoge saken och avgjorde, huruvida och på vad sätt ett särskilt strömfallsområde lämpligen finge bildas. Vid särskild lantmäteriförrättning skulle därefter området kartläggas och gränserna för detsamma bestämmas, varjämte det borde utredas till vilka fastigheter området hörde. Sedan anteckning i jordregistret skett om bildandet av ett strömfallsområde, skulle det stå varje delägare fritt att överlåta och avstycka sin andel i området.

Såsom alternativ lösning skisserade styrelsen ett förslag av innebörd att strömfallsområdet efter förordnande av vattendomstolen skulle avstyckas till särskild fastighet. Härvid skulle den fordran uppställas att exempelvis ägarna av minst en tredjedel av strömfallsområdet biträdde yrkandet om avstyckning.

Även fastighetsbildningssakkunniga ha i sitt betänkande framlagt ett förslag till lösning av denna fråga. I motiven yttras att den lämpligaste lösningen vore att den del av den samfällda marken, som utgjorde strömfallet, avstyckades till en särskild fastighet, och att därefter de som ville sälja sina andelar inginge avtalen därom. Andelsköpen komme då att avse andelar i en hel fastighet och sålunda erhålla full laga verkan. För avstyckningens tillåtlighet borde ej fordras medgivande av samtliga delägare. De skäl som föranlett lagstiftaren att i vattenlagen stadga rätt till inlösen av strömfallet för den som ensam eller tillsammans med andra, vilka medgåve honom denna rätt, ägde mer än hälften i strömfallet, kunde åberopas för ett avsteg från kravet på samverkan mellan jordägarna för att avstyckning skall få äga rum. Det intrång i delägarnas bestämmanderätt som här genom majoritetsbeslut skulle ske vore vida ringare än när det gäller avhändelse av äganderätt till samfälld mark genom dylika beslut t. ex. enligt vattenlagen eller bysamfällighetslagen. Enligt de sakkunniga skulle för avstyckning fordras att delägare med sammanlagt mer än hälften i strömfallet begärde sådan förrättning.

Det har även ifrågasatts en tredje lösning av det här behandlade problemet.[1] Enligt denna skulle man kunna nöja sig med sådan utbyggnad av förfarandet enligt 2 kap. 7 § vattenlagen att medgivanden att förfoga över delägares andel utrustades med sakrättslig verkan genom inskrivning, varjämte lösningsrätten skulle tillkomma den som förvärvat medgivanden från ägare till mer än hälften av samfälligheten. Villkoret om delägarerätt i området för befogenhet att anlita lösningsrätten skulle alltså bortfalla.

På grund av vad sålunda förekommit har beredningen att taga ställning till frågan huruvida en regel, som frånkänner överlåtelse av fastighets andel i samfälld mark rättslig giltighet, bör vidkännas undantag med hänsyn till andelsförvärv i samfällt strömfall. Av den lämnade redogörelsen framgår

[1] Rodhe a. a. s. 232 f.

nämligen, att önskemålet om underlättande av strömfallsförvärv framträder med sådan styrka, att det svårligen kan lämnas obeaktat. Och om detta önskemål ej kunde förverkligas på annat sätt än genom att låta andel i samfällt strömfall avstyckas och bilda fastighet utan att utgöra ett till gränserna bestämt område, skulle det bliva ofrånkomligt att erkänna förvärv av dylik andel såsom rättsligen giltigt.

Emellertid är beredningen för sin del icke övertygad om att den nu antydda metoden verkligen ur skilda synpunkter är den bästa som står till buds, därest man vill tillmötesgå kraven på underlättande av strömfallsförvärv. Det må vara riktigt att metoden ur förvärvarens synpunkt erbjuder vissa påtagliga fördelar. Den som utan att tidigare vara delägare i strömfallet vill förvärva detta i syfte att utbygga detsamma kan, om andelsköp erkännes såsom giltigt, på ett jämförelsevis smidigt sätt vinna rådighet över naturtillgången antingen genom att successivt uppköpa de olika andelarna eller genom att efter vunnet delägarskap verkställa inlösning enligt reglerna i 2 kap. 7 § vattenlagen. Då ett andelsförvärv låter sig genomföra utan att någon offentlig förrättning omedelbart behöver äga rum, har strömfallsköparen möjlighet att i det längsta hemlighålla sin plan. Han riskerar icke så mycket att konkurrerande spekulanter hindra eller försvåra planens genomförande, och hans förhandlingsposition är tydligen starkare, om han kan träffa uppgörelse med en säljare i sänder än om han skulle behöva avtala med ett flertal sinsemellan samverkande delägare. Dylika omständigheter äro ägnade att nedbringa kostnaderna för naturtillgångens förvärvande.

I detta sammanhang framställer sig dock till eftertanke, huruvida det verkligen kan anses tillbörligt, att avvikelse göres från en i övrigt såsom riktig ansedd civilrättslig princip, om syftet med avvikelsen närmast är att tillgodose köparens intresse av att betala lägsta möjliga pris för strömfallsområdet. Det bör ej frånses att ägarna av det ännu ej utnyttjade strömfallet ha ett legitimt anspråk på skälig gottgörelse för den egendom som frångår dem. Att en civilrättslig normering utformas på ett sätt, som skulle kunna sägas öka möjligheten för kapitalstarka privata intressenter att till underpris förvärva rådighet över naturtillgångar, torde knappast undgå att väcka principiella betänkligheter. Dessa synas icke kunna bemötas med hänvisning till det nationalekonomiska intresset av att landets vattenkrafttillgångar bli exploaterade i den önskvärda snabba takten. Detta intresse behöver enligt beredningens sätt att se saken icke stå på spel vid ett val mellan olika lösningar av frågan om strömfallsförvärvens reglering i rättsligt hänseende. Skillnaden i effektivitet mellan de olika alternativen kan näppeligen vara så stor, att icke de rent jordrättsliga synpunkterna i detta ämne skulle kunna tillmätas värde och måhända få en utslagsgivande betydelse.

Av skäl som nu anförts finner beredningen uppmärksamhet böra ägnas åt den av lantmäteristyrelsen alternativt föreslagna lösningen att låta strömfallsområde avstyckas från den samfällighet vartill det hör, oaktat yrkande härom icke biträdes av samtliga markägare. Väl har mot denna tanke, sådan den blivit utformad i det av fastighetsbildningssakkunniga framlagda försla-

get, anförts åtskillig kritik, närmast med hänsyn till den befarade konsekvensen att strömfallsköparen icke skulle kunna få avstyckningen genomförd, förrän han träffat avtal härom med delägare som har majoritet i strömfallet. Även om denna erinran i och för sig är riktig och det härjämte måste medges att förfarandet ej bereder köparen samma möjlighet att undgå konkurrens som den förut berörda metoden att köpa andelar, håller beredningen dock före, att det skall visa sig möjligt att med utgångspunkt från fastighetsbildningssakkunnigas förslag träffa en skälig och ändamålsenlig avvägning mellan de intressen som här mötas. Härvidlag må framhållas, att det av fastighetsbildningssakkunniga uppställda villkoret att avstyckning påyrkas av delägare med majoritet i fallet icke behöver uppfattas såsom något för denna lösning väsentligt. Enligt beredningens mening föreligger anledning att överväga, om ej en mindre andel än hälften bör vara tillfyllest för behörighet att påkalla avstyckning. Beredningen förutsätter i likhet med fastighetsbildningssakkunniga att någon medverkan av vattendomstolen ej skall visa sig erforderlig vid bildande av särskilda strömfallsområden, när inom en samfällighet finnas flera strömfall vilka kunna utnyttjas oberoende av varandra. Sedan ett strömfallsområde avstyckats skola, enligt den ståndpunkt beredningen intagit i 8 § av förslaget, andelar i området kunna överlåtas med rättslig verkan utan att härför skall gälla såsom villkor att utbrytning äger rum.

Den av beredningen sålunda förordade lösningen torde emellertid ej vara den enda som står till buds, därest man — utan att vilja tillerkänna giltighet åt förvärv av fastighets andel i samfälld mark — vill tillgodose önskemålet om underlättande av strömfallsförvärv. Beträffande den tänkbara utvägen att genom ändring i 2 kap. 7 § vattenlagen tillägga delägares medgivande till utbyggnad av strömfall en sakrättslig verkan har visserligen beredningen i sitt yttrande över fastighetsbildningssakkunnigas förslag intagit en negativ ståndpunkt. Av intresse i detta sammanhang är emellertid den av beredningen i sagda yttrande likaledes omnämnda möjligheten att tillskapa en ny rättighetstyp liknande den vattenfallsrätt, som enligt gällande lag kan upplåtas av kronan. Såsom beredningen föreställt sig ett dylikt nytt institut skall rättigheten gälla utan tidsbegränsning och efter inskrivning vara orubblig i den meningen, att den ej kan bringas att förfalla genom exekutiv försäljning av fastigheten. För inskrivningen skall därför fordras medgivande av inteckningshavare eller innehavare av inskriven särskild rätt i fastigheten. En dylik strömfallsrätt — som naturligen kan komma till användning även i andra situationer än dem som nu särskilt åsyftas — tänkes förenad med den verkan, att innehavaren får samma möjlighet som delägare att utöva lösningsrätt enligt reglerna i 2 kap. 7 § vattenlagen. En fastighetsägare, som har andel i samfällt strömfall, skall alltså, i stället för att sälja andelen, kunna upplåta strömfallsrätt och härigenom bereda sin medkontrahent möjlighet att vinna rådighet över hela strömfallet.

Med hänsyn till de möjligheter att på ändamålsenligt sätt underlätta strömfallsförvärv, som enligt beredningens åsikt sålunda föreligga, har beredning-

en icke ansett påkallat att stadga undantag från den i förevarande paragraf upptagna regeln om förbud mot överlåtelse av andel i mark, som är samfälld för flera fastigheter.

Om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser.

10 §.

I denna paragraf regleras förhållandet mellan säljare och köpare vad angår rätten till avkastning av den sålda fastigheten och skyldigheten att vidkännas skatter och andra avgifter, som utgå för fastigheten.

I motiven till 1909 års förslag, som behandlade hithörande frågor i 4 kap. 8 §, erinrades om att tidpunkten för äganderättens övergång lika litet vid fastighetsköp som vid köp av lös egendom finge anses bestämmande för vilkendera kontrahenten avkastningen borde tillkomma. Det anfördes att, där egendomen icke skulle omedelbart överlämnas till den nye ägaren, kontrahenternas mening måste antagas vara att säljaren skulle tills vidare icke endast besitta egendomen utan även få använda den till sin nytta, såvitt detta kunde ske utan att egendomens värde därigenom förringades. Det vore först med tillträdet nye ägaren inträdde i den fulla utövningen av äganderätten och därmed förenade förmåner.[1] I enlighet härmed upptogs i förslaget ett stadgande, att avkastning, som faller av egendomen före den dag då tillträde skall ske, tillkommer säljaren. Beredningen föreslår i anslutning härtill, att avkastning, som fastigheten frambringar före tillträdesdagen, skall tillfalla säljaren. Regeln, som följaktligen avser vad man brukar benämna naturlig avkastning, ger uttryck åt samma grundsats, som uttalas i 18 § köplagen, och ansluter sig till gällande rätt. Lika litet som i 1909 års förslag har ansetts erforderligt att upptaga någon motsvarighet till bestämmelsen i samma lagrum, att köpare dock är berättigad till avkastning, som med fog kunnat beräknas falla först efter godsets avlämnande. Såsom framhölls i motiven till förslaget, torde de fall, för vilka denna undantagsbestämmelse närmast är avsedd, sakna motsvarighet vid fastighetsköp och det utan vidare vara uppenbart, att säljaren icke äger i förtid tillgodogöra sig avkastning som skolat falla först efter tillträdesdagen. Säljaren har rätt till sådan avkastning som vid ett ändamålsenligt bruk av fastigheten tillvaratages före denna dag. Vad som skolat falla efter denna tidpunkt skall tillkomma köparen.

Den föreslagna bestämmelsen om rätten till den naturliga avkastningen gäller icke i fråga om förfogande över skog eller torvmosse eller över andra nyttigheter å fastigheten, som avses i 1 kap. 7 § nyttjanderättslagen. Dessa nyttigheter böra förbehållas köparen. Det synes emellertid riktigt att, liksom i 1909 års förslag, medge säljaren att taga därav till fastighetens behov.[2] I förevarande paragraf stadgas sålunda — i överensstämmelse med 1909 års förslag — att säljaren ej må annorledes än till husbehov nyttja skog eller torv-

[1] II s. 170.
[2] Jfr NJA 1944 s. 169.

mosse, som hör till fastigheten, och ej heller avhända denna annat som icke är att hänföra till dess vanliga avkastning. Där förbudet överskrides, bli bestämmelserna i 12 § i detta kap. tillämpliga.

Till avkastning äro även att hänföra inkomster — såsom arrende- och hyresavgifter — vilka fastighetsägaren uppbär i denna sin egenskap. Beträffande dylik s. k. civil avkastning anmärktes i motiven till 1909 års förslag, att det visserligen kunde ifrågasättas att göra en uppdelning mellan säljare och köpare med hänsyn till vad därav belöpte på tiden före och efter tillträdesdagen, alltså oberoende av den tidpunkt då avgiften förfölle till betalning. Det ansågs emellertid, att en sådan uppdelning i många fall skulle sakna berättigande och att det därför vore riktigare att, i brist på annan bestämmelse i köpeavtalet, låta förfallotiden vara avgörande. Säljaren borde följaktligen få behålla avgift, som förfölle före tillträdesdagen, även om den helt eller delvis avsåge tid, som upplöpte efter denna, medan å andra sidan köparen icke skulle vara skyldig att återgälda säljaren något av vad som betalades efter nämnda tidpunkt.[1] I fråga om arrendeavgifter utvecklades denna ståndpunkt jämväl i motiven till nu gällande lag om nyttjanderätt till fast egendom. Enligt 2 kap. 30 § i denna lag må, där ej annan tid för fastighetens övertagande avtalats, nye ägaren uppbära arrende, som förfaller till betalning efter överlåtelsen, och motsvarande gäller enligt 3 kap. 28 § beträffande hyra. I motiven till förstnämnda lagrum underströks, att stadgandet avsåge förhållandet till arrendatorn; det vore till nye ägaren, ej till den förutvarande han hade att erlägga arrende, som förfölle efter denna tidpunkt. Vad anginge förhållandet mellan den förre och den nye ägaren kunde naturligtvis genom överenskommelse vid överlåtelsen bestämmas att av arrendebelopp, som uppbures av nye ägaren, någon del skulle tillfalla överlåtaren. Utan sådan bestämmelse vore en fördelning icke påkallad, även om arrendebeloppet skulle avse en tidrymd, som till någon del låge före tillträdesdagen; den årliga arrendeavgiften utgjorde i sin helhet vederlag för brukningen under arrendeåret, och en rent proportionell uppdelning av densamma efter tid motsvarade därför icke förhållandets natur.[2]

I rättspraxis har förfallodagen ansetts bestämmande för vilkendera kontrahenten den civila avkastningen skall tillkomma. Vad som förfallit före tillträdesdagen har tillerkänts säljaren och vad som förfallit efter nämnda dag köparen.[3] Att avkastningen belöper på viss tid synes tillmätas betydelse endast då köpehandlingen innehåller bestämmelse härom eller detta eljest med hänsyn till särskilda omständigheter kan antagas ha varit kontrahenternas avsikt vid köpslutet.[4]

I köpeavtal rörande fast egendom torde numera regelmässigt intagas en bestämmelse, varigenom den civila avkastningen fördelas mellan säljare och köpare efter vad som belöper på tiden före och efter tillträdesdagen. Detta

---

[1] II s. 171.
[2] I s. 159.
[3] NJA 1893 s. 510 och 1903 A 144.
[4] NJA 1915 s. 477 och 1934 s. 489.

är sålunda så gott som alltid fallet beträffande hyresbelopp. Vad angår arrendeavgift har ordföranden i Sveriges fastighetsmäklares riksförening på beredningens förfrågan meddelat, att vid överlåtelse under löpande arrendeperiod en fördelning på grundval av vad som belöpte på tiden före och efter tillträdesdagen utan tvivel vore vanligast; tendensen ginge mycket tydligt i den riktningen, att förfallotiden alltmer förlorade betydelse såsom grund för arrendeinkomstens fördelning. Det vore med hänsyn till den praxis, som sålunda utbildats, lämpligt att i fråga om rätten till civil avkastning införa en lagregel av innehåll, att avkastningen skall oberoende av förfallotiden fördelas mellan kontrahenterna, allt efter som den belöper på tiden före eller efter tillträdesdagen.

Den civila avkastningen torde följaktligen numera som regel fördelas mellan säljare och köpare efter den tid, varå avkastningen belöper, och utan hänsyn till förfallodagen. Vad i motiven till 1909 års förslag anfördes därom, att en rent proportionell fördelning av arrendeavgiften efter tid skulle strida mot förhållandets natur, motsäges sålunda av den sedvana, som numera tillämpas jämväl i fråga om fördelning av arrendebelopp. Enligt beredningens mening torde det knappast vara något att erinra mot att lagfästa denna sedvana. Beredningen har därför i förevarande paragraf upptagit den bestämmelsen, att arrende, hyra och annan inkomst av fastigheten, som belöper på tiden före tillträdesdagen, tillkommer säljaren. Vad som belöper på tiden därefter skall alltså tillfalla köparen.

Rörande skyldigheten att erlägga skatter och andra avgifter, som utgå för fastigheten, framhölls i motiven till 1909 års förslag, att här visserligen med större fog kunde ifrågasättas en proportionell fördelning efter den tid utgiften avsåge. I enkelhetens intresse syntes det emellertid böra ankomma på kontrahenterna att, om de önskade en sådan reglering, bestämma därom i avtalet.[1] Vad angår skatter och andra avgifter för fastigheten är det numera brukligt, att i köpehandlingen intages en bestämmelse om betalningsskyldighetens fördelning mellan kontrahenterna med hänsyn till vad som belöper å tiden före och efter tillträdesdagen. En fördelning med hänsyn till förfallotiden torde sällan förekomma. I förevarande paragraf har vid sådant förhållande upptagits en regel av innebörd, att köparen i förhållande till säljaren har att vidkännas dylika avgifter, som belöpa på tiden från och med tillträdesdagen. Under detta stadgande innefattas icke blott avgifter av offentligrättslig natur, utan det kan bli tillämpligt även på andra periodiska avgifter, exempelvis annuitet å avdikningslån.

I 1909 års förslag upptogs icke något stadgande angående skyldigheten att svara för ränta å inteckning i den sålda fastigheten. Såsom skäl härtill anfördes i motiven, att kontrahenternas skyldigheter i detta hänseende alltid måste bli beroende av vad köpeavtalet föreskreve i fråga om köpeskillingen och tiden för dess erläggande samt att därför någon allmän regel icke kunde

[1] II s. 171.

uppställas.[1] Beredningen ansluter sig till detta betraktelsesätt. Tydligt är att betalningsskyldighet för intecknad gäld icke såsom betalningsskyldighet för skatter följer av köpet såsom sådant utan beror på köpevillkorens utformning. Om dylik betalningsskyldighet föreligger men någon föreskrift ej givits om fördelningen, torde säljaren ha att vidkännas vad som av inteckningsräntan belöper på tiden före tillträdesdagen.[2]

Om tillträdet fördröjes, inverkar dröjsmålet icke på kontrahenternas rättigheter och skyldigheter enligt denna paragraf. Detta gäller oavsett huruvida anledningen till dröjsmålet ligger hos säljaren eller köparen. I överensstämmelse med den grundsats, som tillämpas beträffande lös egendom, skall alltså även i dylikt fall den avtalade tillträdesdagen vara avgörande för rätten att uppbära avkastning av egendomen; och samma regel gäller i fråga om ansvarigheten för skatter och andra avgifter för fastigheten. Någon skyldighet att vid dröjsmål från köparens sida kvarsitta å egendomen för dennes räkning skall visserligen icke åvila säljaren. Där han emellertid efter den överenskomna tillträdesdagen tillvaratager avkastning, har han att med avdrag för nödig kostnad redovisa denna till köparen.[3]

11 §.

Enligt gällande rätt står köpare av fast egendom redan från köpslutet risken för olyckshändelse, som drabbar den sålda egendomen. Tiden för tillträdet är alltså härvid utan betydelse; faran övergår på köparen, medan egendomen ännu är i säljarens besittning. Grundsatsen att köparen skall bära risken från avtalsslutet tillämpades tidigare även i fråga om lös egendom, då köpet avsåg bestämt gods. I köplagen har emellertid denna ståndpunkt övergivits. Enligt 17 § i denna lag skall, även där köpet avser bestämt gods, säljaren stå faran intill dess godset är avlämnat; om godset skall avhämtas av köparen, ligger dock faran å denne, såframt den tid är inne, då han äger påkalla godsets avlämnande, och detta hålles redo. Risken har alltså huvudsakligen fördelats enligt principen att besittaren står faran.

I motiven till 1909 års förslag, som behandlade det föreliggande spörsmålet i 9 §, underströks att frågans lösning vore att söka med utgångspunkt från vad som kunde anses billigt och lämpligt. Att vid fastighetsköp äganderätten överginge med köpslutet utgjorde lika litet som beträffande lös egendom ett skäl för att låta faran samtidigt övergå på köparen. Fastmer kunde det synas, som borde man numera beträffande fast egendom ansluta sig till den i köplagen antagna grundsatsen och låta tiden för tillträdet bli bestämmande för frågan vem som skulle stå faran. Ett sådant likställande av de båda slagen av köp hade emellertid icke funnits påkallat. Härom anfördes i motiven närmare, att den förändring i rättsuppfattningen som — måhända under inverkan av det mellanfolkliga varuutbytets vanliga villkor — under senare tid inträtt hos oss i fråga om handel med lösöre, icke sträckt sig till

[1] II s. 171.
[2] Jfr NJA 1892 s. 9 och 1896 A 101 samt Nordling, Lagfarts- och inteckningslagarne (2 uppl.) s. 211 f.
[3] Jfr II s. 171 f.

köp av fast egendom; att här faran överginge med köpet vore en grundsats, vilken icke veterligen hos oss mött någon gensaga. Det läte sig heller icke förneka, att ett avslutat köp om fast egendom innefattade ett mera avgörande steg mot rättsförhållandets avveckling än köpslutet i fråga om lös egendom, även när denna vore bestämd, i och för sig medförde; vid fastighetsköpet hade säljaren i allmänhet med köpehandlingens utfärdande fullgjort vad på honom ankomme; överlämnandet, tillträdet, vore i rättsligt avseende icke av samma betydelse som vid köp av lös egendom. Det fölle sig därför vid fastighetsköp naturligt att redan med köpslutet faran överginge på köparen.[1] På grund av det sålunda anförda upptogs i förslaget den med gällande rätt överensstämmande regeln, att skada, som efter köpslutet drabbade egendomen genom olyckshändelse, vore köparens, ändå att han ej tillträtt egendomen när skadan timade.

Den i fråga om köp av lös egendom uppställda grundsatsen att säljaren intill avlämnandet står faran för godset är föranledd av skälig hänsyn till köparens intresse. Det ligger nära till hands att i princip låta den av kontraheterna, som är i besittning av godset, också bära risken för detsamma. Av besittningen beror möjligheten att förebygga skada å egendomen eller begränsa verkningarna av en inträffad olyckshändelse. Samma skäl torde kunna åberopas för att upptaga motsvarande grundsats för farans övergång vid köp av fast egendom. Väl är sant, att beträffande sådan egendom risken för olycksfall i väsentligt mindre grad än i fråga om lös egendom röner inverkan av en ändring i besittningsförhållandet. Även vidkommande fast egendom gäller dock, att besittningen är av en viss betydelse för möjligheten att avvärja olyckstillbud eller minska skadans omfattning. Med hänsyn härtill får säljaren anses vara närmast till att före egendomens avträdande stå faran för densamma. Vad i motiven till 1909 års förslag anfördes därom, att rörande fast egendom köpslutet vore den naturliga tidpunkten för farans övergång å köparen, kan beredningen således icke biträda. Säljaren lärer icke heller kunna anses i allmänhet ha redan med köpehandlingens utfärdande fullgjort vad på honom ankommer. Det torde härutinnan vara tillräckligt hänvisa till att säljaren, på sätt framgår av 12 §, har att vårda egendomen till dess denna av honom avträdes. Överhuvud synes tvivelaktigt i vad mån köpslutet beträffande fast egendom kan sägas innebära ett mera avgörande steg till avveckling av rättsförhållandet mellan kontrahenterna än då fråga är om lös egendom. Särskilt gäller detta fall, då köpet är beroende av villkor, vare sig villkoret avtalats mellan kontrahenterna eller överlåtelsens bestånd enligt 7 eller 8 § är betingat av att en jorddelningsförrättning kommer till stånd.[2]

Enligt beredningens mening torde därför gällande rätts ståndpunkt i frågan om vem som vid fastighetsköp skall bära risken för egendomen icke böra bibehållas utan i stället enahanda regler böra uppställas för de båda slagen

[1] II s. 173 f.

[2] Jfr Almén, Promemoria för föredragning i lagrådet av lagberedningens förslag till jorda balk, 4 kap. Om köp och byte (1909—1910; otryckt) s. 98 f.

av köp. I första stycket av förevarande paragraf har följaktligen upptagits ett stadgande, att säljaren skall stå faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den ännu är i hans besittning. Av bestämmelsens avfattning följer, att säljaren står faran intill dess fastigheten faktiskt avträdes till köparen. Varder tillträdet av säljaren fördröjt utöver den i avtalet bestämda tiden, fortfar denne alltså att bära risken så länge dröjsmålet varar. En motsatt regel har dock ansetts böra meddelas för det fall, då köparen är vållande till att fastigheten ej kan avträdas på överenskommen tid. I anslutning till vad som gäller i fråga om lös egendom skall i sådan händelse faran övergå på köparen.

Den närmare innebörden av att säljaren står faran framgår av de i paragrafens andra stycke upptagna stadgandena om köparens befogenheter, då skada drabbat fastigheten. Bestämmelserna härom ansluta sig tämligen nära till vad som får anses gälla för motsvarande fall vid köp av bestämd lös egendom. Naturligt synes vara, att köparen skall äga fordra avdrag å köpeskillingen i förhållande till den uppkomna minskningen i fastighetens värde. Sådant avdrag bör uppenbarligen ej tillkomma honom i den mån han utfår häremot svarande belopp genom försäkring, som tagits av säljaren. Köparen bör vidare vara berättigad att häva köpet. Där skadan är av allenast ringa betydelse, kan dock en hävningsrätt ej anses påkallad i köparens intresse. Härjämte kräves en preskriptionsbestämmelse i syfte att säljaren icke alltför länge hålles i ovisshet i hävningsfrågan och att den inträffade händelsen av köparen icke utnyttjas till att frånträda köpet, när detta kommit att te sig oförmånligt för honom på grund av ändrade konjunkturer eller andra av skadan oberoende omständigheter. Efter skäligt rådrum bör köparen bestämma sig för huruvida han skall häva avtalet eller vidbli detsamma. Talan om köpets hävande har med hänsyn härtill ansetts böra instämmas inom ett år från det tillträdet skedde.

12 §.

Denna paragraf, som återger innehållet i 15 § i 1909 års förslag, behandlar de fall då egendomen efter köpslutet försämrats och detta föranletts av vanvård eller vållande från säljarens sida, medan denne ännu var i besittning av egendomen. Såsom exempel på hit hänförliga fall må nämnas, att säljaren är vållande till skada, som uppkommit å egendomen genom översvämning, brand eller liknande händelse. Vidare kunna anföras fall, då säljaren i strid med bestämmelsen i 10 § avverkat skog annorledes än till husbehov eller eljest avhänt fastigheten något, som ej är att hänföra till dess vanliga avkastning. Paragrafen avser icke blott skada, som härrör från tiden mellan köpslutet och den i avtalet bestämda tillträdesdagen. Den bör vara tillämplig även beträffande skada i tiden därefter, då tillträdet fördröjts på grund av säljarens vägran att i rätt tid avträda egendomen eller av annat förhållande å hans sida. Beror dröjsmålet av köparen, skall väl säljaren icke vara skyldig att i köparens intresse taga vård om egendomen. Där säljaren likväl kvarsitter å egendomen, synes emellertid skäligen kunna fordras att han iakttager

en viss grad av aktsamhet. Hur långt hans ansvarighet i sådant fall sträcker sig blir uppenbarligen i hög grad beroende av omständigheterna i det särskilda fallet.

Köparen bör uppenbarligen i här avsedda fall vara berättigad till skadestånd av säljaren. Han bör vidare äga rätt till avdrag å köpeskillingen i förhållande till minskningen i egendomens värde och kunna häva avtalet. I fråga om hävningsrätten böra huvudsakligen samma begränsningar gälla som enligt 11 §. Denna rätt skall alltså förutsätta att försämringen ej är av allenast ringa betydelse, och talan om avtalets hävande skall instämmas inom ett år från det tillträdet skedde. Som här är fråga om fall, då värdeminskningen uppstått genom säljarens vanvård eller vållande, böra inskränkningarna i köparens befogenhet att häva köpet icke vinna tillämpning, där svikligt förfarande ligger säljaren till last.

13 §.

I denna paragraf, som överensstämmer med 13 § i 1909 års förslag, behandlas det fall att säljaren icke i rätt tid låter köparen komma i besittning av fastigheten. Härifrån är att skilja det fall av dröjsmål, som föreligger då säljaren brister i fråga om medverkan till att köparen erhåller lagfart och därmed den fulla rättsliga rådigheten över egendomen. Angående dröjsmål av sistnämnda slag ha bestämmelser upptagits i 14 §.

Förevarande paragraf äger tillämpning, när säljaren utan skäl vägrar att avträda fastigheten. Giltig anledning till sådan vägran föreligger särskilt i fall, då överlåtelsen enligt köpehandlingen är beroende av något villkor i säljarens intresse och detta villkor icke uppfyllts; en säljare, som kan bringa köpet att återgå, gör sig uppenbarligen ej skyldig till dröjsmål genom underlåtenhet att å bestämd tid överlämna fastigheten. Om säljaren utfärdat en ovillkorlig köpehandling, äger han däremot icke under åberopande av kontraktsbrott från köparens sida vägra att på överenskommen tid avträda fastigheten. Tydligt är emellertid, att säljaren kan i köpehandlingen bestämma tillträdesdagen med hänsyn till fullgörandet av någon prestation å köparens sida; i sådant fall är säljaren berättigad att innehålla fastigheten, till dess köparen uppfyllt sitt åtagande.

I likhet med vad för köp av lös egendom gäller enligt 21 § köplagen bör köparen vid säljarens dröjsmål att avträda fastigheten i princip ha valrätt mellan att kräva egendomens överlämnande och att häva köpet. Enbart genom utvägen att påkalla avtalets fullgörande är köparens intresse icke alltid tillgodosett. Att framtvinga fastighetens avträdande medför, såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag, kostnad och tidsutdräkt; köparen kan bli nödsakad att övertaga fastigheten efter lång tid och under helt andra förhållanden än de vid avtalet förutsatta.[1] Härtill kommer, att även ett kortvarigt dröjsmål under särskilda omständigheter kan innebära en väsentlig olägenhet för köparen. Endast när dröjsmålet är av ringa betydelse, bör någon

[1] II s. 183.

valrätt icke tillkomma köparen utan denne ha att finna sig i ett försenat överlämnande av fastigheten. Att köparen alltid äger kräva fastighetens avträdande är utan särskilt stadgande uppenbart; det är till fyllest att reglera hans befogenhet att häva avtalet. Av allmänna rättsgrundsatser lärer följa att köparen, om han oaktat ett väsentligt dröjsmål tillträder fastigheten, icke vidare äger åberopa dröjsmålet såsom skäl att häva köpet.

Där säljaren gör sig skyldig till dröjsmål med fastighetens avträdande, skall köparen vara berättigad till full ersättning för skada, som genom dröjsmålet åsamkas honom. Ersättning utgår härvid bland annat för avkastning, som skolat tillfalla köparen enligt avtalet eller på grund av 10 § men som han genom säljarens förhållande gått förlustig. Om köparen häver avtalet, inbegriper skadeståndet även gottgörelse för vinst, som köpet skulle ha medfört för honom.

I 1909 års förslag upptogs under 6 § ett allmänt stadgande av innehåll att, om ej tid vore bestämd för fullgörande av vad enligt köpeavtalet åligger säljaren eller köparen, fullgörandet skulle ske, när köparen eller säljaren det fordrade. Där tillträdesdagen ej angivits i köpehandlingen, skulle fastigheten följaktligen avträdas till köparen vid anfordran. Såsom framhölls i motiven till detta stadgande, torde emellertid i köpehandlingen så gott som alltid upptagas särskild bestämmelse såväl angående tillträdesdagen som beträffande köpeskillingens förfallotid; hade säljaren eller köparen eljest åtagit sig att fullgöra något, brukade ock tiden därför vara utsatt i avtalet. Även om uttrycklig bestämmelse i ena eller andra avseendet saknades, torde man av avtalets innehåll i det hela oftast kunna sluta sig till kontrahenternas avsikt därutinnan.[1] Den i 1909 års förslag upptagna bestämmelsen ägde enligt det sålunda anförda tillämpning endast, där tiden för prestationens fullgörande varken angivits i köpehandlingen eller eljest framgick av omständigheterna. Det är tydligt, att en legal regel om prestationsskyldigheten i sådana fall vore av mycket ringa praktisk betydelse. Enligt beredningens mening kan en bestämmelse härom undvaras. I de sällsynta undantagsfall, där köpeavtalet icke ger någon ledning för tolkande av kontrahenternas avsikt, framstår det enligt beredningens mening såsom naturligt att fullgörandet skall ske utan uppskov. Beträffande jordbruksfastighet lärer som regel kunna antagas, att tillträdet är avsett att äga rum först å fardag.

14 §.

I denna paragraf, som överensstämmer med 18 § första stycket i 1909 års förslag, behandlas dröjsmål å säljarens sida i fråga om åtgärd för att bereda köparen möjlighet till lagfart å fastigheten. Här avses endast fall, då det beror av säljaren att undanröja hinder, som möter mot lagfart för köparen; paragrafen förutsätter att säljaren undandrager sig att fullgöra vad i sådant hänseende ankommer på honom. Beträffande fall, där lagfartshindret icke är

[1] II s. 168 f.

av beskaffenhet att kunna avhjälpas av säljaren, ha bestämmelser upptagits i 15 §.

Tillträdet av fastigheten betyder icke i och för sig, att köparen därigenom får möjlighet att i full utsträckning vidtaga rättsliga dispositioner över densamma; ej heller utgör tillträdet hinder för säljaren att i rättsligt avseende förfoga över fastigheten eller för säljarens borgenärer att få egendomen utmätt till gäldande av dennes skuld. Det är först genom lagfarten som köparen försättes i en ställning jämförlig med den besittningens övergång medför i fråga om lös egendom. Härvid erbjuder redan en vilandeförklarad lagfartsansökan skydd mot obehöriga transaktioner från säljarens sida och mot anspråk från dennes borgenärer. För att köparen själv skall kunna helt förfoga över fastigheten i rättsligt hänseende kräves emellertid, att lagfart beviljats för honom; detta är en förutsättning främst för möjligheten att inteckna fastigheten. Dröjsmål å säljarens sida att lämna erforderlig medverkan till lagfart för köparen kan med hänsyn härtill innebära en väsentlig olägenhet för denne.

Säljarens medverkan till lagfart för köparen är påkallad särskilt i fall, där överlåtelsen i avtalet gjorts beroende av villkor. Vanligen består villkoret däri, att köparen skall rätteligen erlägga köpeskillingen eller fullgöra annat åtagande. I sådant fall kan köparen icke erhålla lagfart, förrän villkoret blivit uppfyllt. Att så skett styrkes genom köpebrev, då sådant betingats vid köpet. Det anförda gäller även i andra fall, där köpet enligt avtalet beror av något villkor, vars uppfyllande behöver styrkas genom säljarens medverkan. Undandrager sig säljaren att utfärda köpebrev, ehuru villkoret blivit uppfyllt, kan köparen vid domstol utverka vitesföreläggande för säljaren; köparen kan vidare genom dom få fastställt, att ett visst rättsligt eller faktiskt förhållande, som utgjort hinder mot lagfart, icke längre föreligger. Att en sådan utväg står köparen öppen kan dock lika litet som vid dröjsmål med fastighetens avträdande anses till fyllest. Han bör ha valrätt mellan att, med vidblivande av köpet, framtvinga säljarens medverkan till lagfarten och att häva avtalet. För att hävningsrätt skall tillkomma köparen bör även här förutsättas, att dröjsmålet icke är av allenast ringa betydelse. Köparen skall vidare vara berättigad till ersättning för skada, som åsamkats honom genom dröjsmålet. — Det är tydligt att köparen äger innehålla köpeskillingen, där denna skall erläggas mot utbekommande av köpebrev och säljaren utan skäl underlåter att utfärda sådant.[1] Köparen får vidare anses berättigad att å köpeskillingen innehålla belopp svarande mot vad som kan tillkomma honom i skadestånd.

Även i andra avseenden kan det ankomma på säljaren att vidtaga åtgärd för att bereda köparen möjlighet till lagfart. Sålunda kan lagfart ej beviljas för köparen utan att säljaren har sådan eller, där han icke varit pliktig lagfara sitt fång, hans laga åtkomst blivit styrkt. Säljaren åsidosätter alltså en skyldighet mot köparen, om han undandrager sig att lagfara sitt förvärv eller — i de numera sällsynta fall när detta icke är behövligt — att till kö-

[1] NJA 1875 s. 403, 1879 s. 159 och 1911 s. 1.

paren överlämna sina åtkomsthandlingar. Det synes naturligt och följdriktigt, att samma befogenheter, som enligt det ovan anförda skola tillkomma köparen vid dröjsmål att förse honom med obetingad fångeshandling, medges köparen i övriga fall av underlåtenhet å säljarens sida att möjliggöra lagfart för köparen.[1]

15 §.

Denna paragraf återger i sak innehållet i 18 § andra stycket i 1909 års förslag. Här behandlas fall, där något lagfartshinder möter av beskaffenhet att icke kunna avhjälpas av säljaren. Paragrafen saknar tillämpning, då den omständighet, som utgör lagfartshinder, beror av köparen eller var honom känd vid köpslutet. Hade köparen vetskap om hindret — han kände exempelvis till att säljarens egen lagfartsansökan förklarats vilande — måste köparen antagas ha räknat med denna omständighet; han bör då icke kunna härpå grunda något anspråk mot säljaren. Sin huvudsakliga betydelse får paragrafen uppenbarligen i sådana fall, där lagfartshindret består i bristande åtkomst för säljaren.

Köparen bör vid lagfartshinder av förevarande beskaffenhet, likaväl som i fall varom 14 § handlar, vara berättigad att häva köpet och att fordra skadestånd. Hävningsrätten skall även här förutsätta, att den olägenhet, som genom lagfartshindret förorsakas köparen, icke är av allenast ringa betydelse. 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 en preskriptionstid av ett år, inom vilken talan skall instämmas. Denna tid bör löpa från det laga kraft ägande beslut över köparens lagfartsansökan föreligger och denne sålunda erhållit visshet om att lagfart icke kan meddelas för honom. Även med den skärpta kontroll över lagfartspliktens fullgörande, som möjliggöres genom de föreslagna reglerna om laga köpevittne, framstår det såsom angeläget att hindra, att köparen genom underlåtenhet att söka lagfart förlänger den tid, under vilken säljaren sålunda är underkastad äventyret att köpet häves. Söker köparen ej lagfart inom föreskriven tid, skall därför talan om köpets hävande instämmas inom ett år från det tiden för sökande av lagfart gått till ända. Där säljaren förfarit svikligen, bör hävningsrätt få utövas även vid mindre olägenhet och talan härom ej behöva instämmas inom den nämnda fristen.

För paragrafens tillämpning förutsättes ett kontrahenterna emellan bindande avtal. Där ett sådant avtal ej föreligger, bli allmänna eller speciella

[1] Jfr NJA 1888 A 191, 1906 A 346, 1912 A 152 och 1914 A 470.

regler om ogiltighet av avtal tillämpliga. När lagfartshindret för köparen består däri, att säljaren vid avtalets slutande var omyndig och utan erforderligt samtycke ingått avtalet, äger köparen följaktligen icke åberopa stadgandena i denna paragraf. Köparens befogenheter äro då att bestämma enligt 5 kap. 8 och 9 §§ förmynderskapslagen. Om ett avtal, som ingåtts med förmyndaren, ej blir gällande på grund av att rättens samtycke vägrats, kommer stadgandet i 8 kap. 17 § samma lag till användning.

16 §.

De bestämmelser i köplagen, som handla om fel i godset, innefatta icke någon definition av begreppet fel. Av bestämmelserna framgår emellertid, att under felbegreppet inbegripas även andra fall än sådana då godset saknar en tillförsäkrad egenskap. Begreppet är 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 icke något fel i lagens mening, för såvitt denna omständighet beaktats av köparen vid avtalets ingående. Men är godset i ett eller annat avseende icke sådant, som köparen på grund av avtalet haft fog att förutsätta, måste godset anses behäftat med fel. Härvidlag må erinras att man vid bedömande av avtalets innehåll har att taga hänsyn icke blott till uttrycklig överenskommelse utan även till vad eljest må anses avtalat eller följer av handelsbruk eller annan sedvänja. Fel kan anses vara för handen även när köparens uppfattning angående godsets beskaffenhet grundats icke på uttalanden under förhandlingarna utan allenast på säljarens sätt att uppträda. Även om lagens felbegrepp sålunda principiellt bygger på de konkreta omständigheterna, erbjudes dock ett visst utrymme för tillämpning även av en abstrakt måttstock. Vad som enligt allmänna uppfattningen i den ekonomiska samfärdseln utgör ett fel hos visst gods — exempelvis att en häst är istadig, att en glasskål är sprucken — har sin givna betydelse, i den mån denna icke neutraliseras genom de särskilda omständigheter varunder avtalet ingås eller genom uttryckligt förbehåll i avtalet, såsom då gods säljes i befintligt skick eller under annan liktydig klausul.

Vid köp av fast egendom finnes endast i begränsad omfattning någon motsvarighet till berörda system av regler. I följd av fastighetsköpets karaktär av formalavtal måste ett felbegrepp, som bestämmes av konkreta faktorer, här bli mera inskränkt till sin räckvidd. Omständigheter, som ej kommit till uttryck i skrivet avtal, kunna ej få den betydelse och verkan, som tillmätas dem vid köp av lös egendom. Härtill kommer att det vid fastighetsköp, mera än vad fallet är vid köp av lös egendom, ter sig påkallat att köparen före köpet anställer undersökning å egendomen. När en fastighet köpes, är föremålet för avtalet alltid en bestämd sak och därtill en sak av starkt individuell prägel. Är det en jordbruksäga, kan dess produktionsförmåga och värde icke bedömas utan undersökning av jordmånen och hävden. Är en fastighet försedd med byggnader, kan en köpare knappast underlåta att konstatera det skick vari dessa befinna sig. Under sådana förhållanden

ter det sig vid fastighetsköp möjligt att principiellt låta köparen stå risken för en försummad undersökning. Liksom en säljare enligt 47 § köplagen kan fritagas från ansvar för fel i godset, när köparen före köpet undersökt detta eller utan giltig anledning undandragit sig att efterkomma anmaning därom samt felet varit sådant att det vid undersökningen bort märkas, måste vid fastighetsköp antagandet av en generell undersökningsplikt för köparen leda till inskränkning i säljarens ansvarighet för fel.

I nu angivna förhållanden må sökas en förklaring till den ståndpunkt som gällande rätt, sådan denna framträder i praxis, intagit i fråga om en fastighetssäljares ansvarighet för fel i den sålda egendomen. Denna ansvarighet anses principiellt beroende av särskild utfästelse. Av köpets formbundenhet har tillika ansetts följa att utfästelsen, för att få åberopas av köparen, måste vara gjord i köpehandlingen. En muntlig utfästelse rörande fastighetens beskaffenhet eller en skriftlig uppgift därom, som icke intagits i köpehandlingen, betraktas regelmässigt såsom oförbindande för säljaren.[1] Något annat är att en säljare, som lämnat medvetet oriktiga uppgifter om fastigheten eller svikligen förtegat fel i denna, enligt allmänna avtalsregler kan bli ansvarig härför, efter omständigheterna sålunda att köparen äger frånträda avtalet och fordra skadestånd. Men bortsett härifrån är säljarens ansvarighet, när någon utfästelse i förevarande hänseende icke gjorts i köpehandlingen, knappast större än i det särskilda fall, att fastigheten uttryckligen förklarats vara såld i befintligt skick. Att märka är att säljaren, när giltig utfästelse saknas, icke betraktas såsom ansvarig ens för sådant fel, som köparen trots noggrann undersökning icke hade kunnat märka. I fråga om dylika förborgade fel är alltså säljaren av fast egendom förmånligare ställd än den som säljer lös egendom under sådana omständigheter att köparen har undersökningsplikt.

De i 1909 års förslag i 14 § upptagna reglerna i förevarande ämne inneburo icke någon principiell brytning med vad tidigare ansetts gälla. Såsom betingelse för köparens rätt att påtala fel uppställdes, att egendomen i något avseende icke vore sådan som säljaren utfäst. Härvid må dock framhållas att till följd av förslagets ståndpunkt beträffande formkravet det i och för sig skulle bli utan betydelse, om en utfästelse av säljaren rörande egendomens beskaffenhet intagits i köpehandlingen eller icke. Endast såvida underlåtenheten att i köpehandlingen intaga någon vid förhandlingarna om köpet lämnad uppgift finge anses utmärka, att säljaren icke velat binda sig vid densamma, borde enligt vad i motiven uttalades detta förhållande inverka på frågan om hans ansvarighet, när uppgiften befunnes oriktig. Omvänt skulle icke varje i köpehandlingen lämnad uppgift rörande egendomens beskaffenhet eller areal behöva uppfattas såsom en verklig utfästelse. Om exempelvis säljaren endast uppgivit, att egendomen enligt skifteshandlingar eller tomtkarta hade viss storlek, skulle däri icke anses ligga något åtagande

[1] NJA 1892 s. 58, 1908 s. 153, 1914 s. 206, 1916 s. 481, 1918 s. 375, 1921 s. 232, 1922 s. 491 och 615 samt 1923 s. 272.

av garanti för nämnda handlingars riktighet.[1] — Det torde få antagas att de i 1909 års förslag förekommande reglerna icke varit utan inflytande på den senare tidens rättspraxis. I denna torde kunna skönjas en tendens att göra säljarens ansvarighet för fel i den sålda fastigheten något mera omfattande än enligt tidigare betraktelsesätt.[2]

I följd av den ståndpunkt beredningen intagit i frågan om fastighetsköpets formbundenhet skulle ett fasthållande vid principen om att säljarens ansvarighet för fel skall vara beroende av särskild utfästelse leda till att ansvarigheten bleve snävare än enligt 1909 års förslag och måhända än mer begränsad än enligt den hittillsvarande rättstillämpningen. Denna konsekvens aktualiserar frågan, om det verkligen kan anses riktigt att såsom förutsättning för att köparen skall äga föra någon talan i anledning av egendomens beskaffenhet uppställa, att den i något avseende icke är sådan som säljaren utfäst. Åtskilliga synpunkter kunna anföras till stöd för åsikten att köparens talerätt här bör utvidgas.

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.

Av vad tidigare anförts framgår visserligen, att en utvidgning av fastighetssäljarens ansvarighet för fel icke låter sig genomföra efter mönster från de regler som gälla beträffande lös egendom. Skall felbegreppet även vid fast egendom bygga på de konkreta omständigheterna vid förhandlingar och avtalsslut och sålunda väsentligen bestämmas av subjektiva synpunkter, lärer någon utvidgning ej kunna åvägabringas utan eftergivande av kravet att köpevillkoren skola avfattas skriftligen. Detta vore — även bortsett från att formkravet av andra skäl bör bibehållas — en mindre god lösning. Tydligt är nämligen att vid fastighetsköp den omständigheten att en viss uppgift icke intages i köpehandlingen ofta utvisar att säljaren icke vill vara bunden av densamma. Att låta muntliga uppgifter och andra fakta i samband med avtalsförhandlingarna vara avgörande för bedömningen av frågan om fas-

---

[1] II s. 184 f.
[2] NJA 1930 A 411 och 422, 1935 A 181, 1937 A 176 och 400, 1940 A 225 och 1943 A 320.

tigheten i något hänseende är kontraktsstridig, d. v. s. vidlådes av fel, torde överhuvudtaget vara föga ändamålsenligt.

Enligt beredningens mening bör dock, vare sig det gäller fast eller lös egendom, ett fel anses föreligga, när egendomen i något avseende icke motsvarar vad köparen haft fog att förutsätta. 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 felgrepp 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 må i detta sammanhang hänvisas till de i 3 kap. nyttjanderättslagen givna bestämmelser, vilka reglera verkan av att förhyrd lägenhet på tillträdesdagen icke är i det skick som hyresgästen äger fordra. Av dessa bestämmelser framgår att icke endast avtalets uttryckliga bestämmelser utan även de naturliga förutsättningar på vilka avtalet vilar få betydelse vid bedömande av frågan vad hyresgästen äger fordra. Enligt 3 kap. 9 § nyttjanderättslagen åligger det nämligen hyresvärden att å tillträdesdagen tillhandahålla lägenheten i sådant skick att den enligt allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det med förhyrningen avsedda ändamålet. Beredningen förutsätter att en liknande normal standard skall kunna finna användning vid bedömande av köpares rätt att påtala fel i ett genom köpet förvärvat bostadshus. Här må dock framhållas att denna talerätt — till skillnad från vad som gäller vid hyra — icke bör grundas på tvingande lagbud. Genom en i köpeavtalet intagen klausul, innebärande att fastigheten säljes i befintligt skick, bör en säljare kunna fritaga sig från ansvarighet för alla sådana fel beträffande vilka han icke avgivit uttrycklig garantiförklaring.

På grund av vad sålunda anförts har i förslaget säljarens ansvarighet för fel preciserats till att avse dels fall då fastigheten saknar tillförsäkrad egenskap, dels fall då ett fel i abstrakt mening föreligger. Förstnämnda fall behandlas i första, sistnämnda fall i andra stycket av förevarande paragraf.

I första stycket av förevarande paragraf har i överensstämmelse med 14 § i 1909 års förslag särskilt omnämnts det fall, att fastighetens ägovidd i dess helhet eller i visst ägoslag är mindre än som blivit köparen tillförsäkrat. Huruvida en arealuppgift i köpehandlingen är att anse såsom garanterad av säljaren måste — såsom antyddes i motiven till nämnda förslag — bedömas med hänsyn till omständigheterna. Alltid är en sådan uppgift ingalunda att fatta som en utfästelse av säljaren; denne kan sålunda ej antagas ha iklätt sig någon garanti beträffande egendomens areal, då i köpehandlingen endast anmärkts, att fastigheten enligt karta eller andra lantmäterihandlingar är av visst ytinnehåll.[1]

Rörande de befogenheter, som skola tillkomma köparen då fastigheten icke är av utlovad beskaffenhet, överensstämma reglerna i första stycket med 14 § i 1909 års förslag, som i detta hänseende ansluter sig till 42 § köplagen. Där felet eller bristen nedsätter fastighetens värde, skall köparen sålunda njuta ett mot värdeminskningen svarande avdrag å köpeskillingen. Köparen skall vidare vara berättigad till skadestånd. Är felet eller bristen av väsentlig betydelse, skall köparen äga häva avtalet, dock att talan härom av enahanda skäl som angivits vid 11 § bör instämmas inom ett år från det tillträdet skedde. Inskränkningarna i hävningsrätten skola icke gälla, då säljaren lämnat veterligen oriktiga uppgifter om fastigheten eller eljest förfarit svikligen. Köparens rätt till skadestånd är, liksom eljest i förslaget, oberoende av huruvida avtalet kan hävas eller icke och föreligger oavsett om köparen begagnar sin hävningsrätt eller vidblir avtalet.[2]

Enligt paragrafens andra stycke är säljaren ansvarig för fel eller brist, som köparen — oavsett att någon utfästelse ej föreligger i köpehandlingen — med hänsyn till den avtalade köpeskillingen och omständigheterna i övrigt icke rimligen bort räkna med. För säljarens ansvarighet kräves, att felet eller bristen 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. 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.

---

[1] Jfr NJA 1874 s. 56, 1889 s. 251, 1937 s. 151 och 1940 s. 179.
[2] Jfr NJA 1928 s. 554.

I de fall, som avses i andra stycket, ha samma befogenheter tillagts köparen som då fastigheten saknar tillförsäkrad egenskap. Han är sålunda berättigad till avdrag å köpeskillingen. Och då felet eller bristen i dessa fall alltid är av väsentlig betydelse för köparen, äger denne häva avtalet, blott talan härom anställes inom den föreskrivna fristen. Dessa befogenheter tillkomma honom oberoende av säljarens goda eller onda tro. Genom att förslaget upptager en tämligen kort preskriptionstid förebygges den osäkerhet i säljarens ställning, som eljest kunde uppstå genom att ett förborgat fel kommer till synes först lång tid efter köpet. Köparens rätt till skadestånd bör däremot begränsas till fall, där säljaren ägt eller bort äga kännedom om felet. Om säljaren före köpet borde ha iakttagit, att en byggnad på fastigheten varit angripen av röta, har han sålunda att gälda skadestånd. Likaså skall säljaren vara skadeståndsskyldig, där han under sin besittningstid väl uppmärksammat ett fel i fastigheten och vidtagit åtgärder för dettas avhjälpande men därvid icke handlat med den omsorg, att han kan anses berättigad utgå från att fastigheten icke vidare besväras härav.

17 §.

Vid försäljning av intecknad fastighet bestämmes köpeskillingens storlek utan hänsyn till inteckningarna. Dessa få i stället inverkan på sättet för likviden; det överenskommes att inteckningarna skola avräknas på köpeskillingen. I förevarande paragraf regleras sådana fall, där fastigheten finnes på grund av inteckning häfta för högre belopp än vid köpet förutsattes. Detta är händelsen icke blott då fastigheten vid köpslutet besvärades av inteckning utöver vad säljaren uppgivit. Det är ock fallet, då säljaren utfäst sig att låta döda någon i fastigheten gällande inteckning men icke föranstaltat därom. Vidare kan fastigheten i tiden mellan avtalet och köparens lagfartsansökan ha intecknats av tidigare ägare.

Om fastigheten sålunda är intecknad till högre belopp än som förutsattes vid bestämmandet av sättet för likviden, kan icke skäligen fordras att köparen det oaktat skall erlägga köpeskillingen för att sedermera — när inteckningshavaren gör anspråk på betalning ur fastigheten — av säljaren återkräva vad han nödgats utge till inteckningshavaren. Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag, där den föreliggande frågan behandlades i 17 §, kan säljaren vid denna tid sakna medel att återgälda det till inteckningshavaren utgivna beloppet. I nämnda motiv påpekades vidare, att köparens intresse icke vore behörigen tillgodosett ens om säljaren ställde säkerhet för återbäringen. En dylik säkerhet lämnade icke köparen full trygghet med tanke på den jämförelsevis långa tid, som kunde förflyta innan förhållandet ordnades, och befriade honom i allt fall ej från den ogynnsamma ställning i fråga om möjligheten att belåna fastigheten, som inteckningens tillvaro kunde medföra.[1] Beredningen, som ansluter sig till detta betraktelsesätt, har i förevarande paragraf upptagit regeln att köparen, där fastigheten är intecknad till högre belopp än vid köpet förutsattes, äger å köpeskillingen avräkna

[1] II s. 189.

vad med anledning därav kan komma att utgå ur fastigheten, d. v. s. kapital och ränta för två år. Denna regel överensstämmer ock med vad som kan anses vara gällande rätt i ämnet.[1] Enär skälet till den köparen sålunda medgivna avräkningsrätten är att nämnda belopp kan komma att utgå ur fastigheten, måste beloppet självfallet erläggas, om säljaren sedermera undanröjer risken för dylik exekution. Köparen blir följaktligen skyldig att gälda detta belopp, så snart säljaren överlämnar inteckningshandlingen till honom eller låta döda inteckningen.[2]

Om det överskjutande beloppet är större än vad av köpeskillingen återstår oguldet, saknar köparen möjlighet att skydda sig genom avräkning å köpeskillingen. Det kan vid sådant förhållande icke rimligen begäras, att han skall vidbli avtalet. Köparen bör i dylikt fall vara berättigad att häva köpet[3] och erhålla skadestånd. Då grunden till hävningsrätten är att den oguldna delen av köpeskillingen icke täcker det överskjutande inteckningsbeloppet, bör det emellertid medges säljaren att förebygga avtalets hävande genom att till köparen erlägga skillnaden mellan detta belopp och återstoden av köpeskillingen. Vad i dessa hänseenden stadgats i förevarande paragraf överensstämmer med 1909 års förslag utom vad angår tiden för det överskjutande beloppets erläggande till köparen. Enligt 1909 års förslag måste säljaren för att undgå köpets hävande gälda beloppet vid anfordran. Beredningen har emellertid funnit, att en kortare frist skäligen bör lämnas säljaren för beloppets anskaffande och därför bestämt tiden, inom vilken han har att utge beloppet, till en månad efter tillsägelse.

Den av beredningen föreslagna regleringen är icke avfattad med tanke på förekomsten av gemensam inteckning. Detta sammanhänger därmed, att enligt det beredningen lämnade uppdraget det nuvarande systemet med gemensamma inteckningar bör förenklas. Beredningen, som haft denna fråga under övervägande, förutsätter att det skall bli möjligt att helt ersätta nuvarande regler om det subsidiärt solidariska och det subsidiära inteckningsansvaret med en ny ordning, grundad på principen om delad ansvarighet.

De i denna paragraf meddelade bestämmelserna äga, liksom motsvarande regler i 1909 års förslag, tillämpning även i fall, där den köpta fastigheten på grund av inteckning för rätt till årlig ränta häftar för högre belopp än vid köpet förutsattes.[4] Köparen får i sådant fall på köpeskillingen avräkna det överskjutande kapitaliserade värdet av räntebeloppet. Bestämmelserna gälla vidare, då fastigheten är intecknad för rätt till avgäld. Däremot skola de icke såsom fallet var i 1909 års förslag få användning, där fastigheten häftar för något belopp på grund av inskrivning för rätt till födoråd. Vid bestämmandet av sättet för köpeskillingslikviden torde nämligen i allmänhet icke tagas hänsyn till förekomsten av en födorådsrätt utan denna i stället få inverkan på köpeskillingens storlek; skyldigheten att tåla en upplåtelse

[1] NJA 1883 s. 65, 1886 A 156, 1906 A 523, 1907 A 416 och 1910 s. 636 samt SvJT 1919 rf s. 50. Jfr NJA 1917 s. 476 och 1930 s. 594.
[2] Jfr NJA 1883 s. 65.
[3] Jfr NJA 1904 s. 110.
[4] Jfr NJA 1886 s. 394.

av detta slag är närmast att betrakta såsom ett fristående köpevillkor, och det kan icke utan vidare antagas, att betalningsutfästelsen vilar på förutsättningen att fastigheten ej besväras av en dylik upplåtelse.[1] Det fall att fastigheten besväras av en födorådsrätt torde därför böra regleras i annan ordning; fallet inbegripes under bestämmelserna i 18 §. Om inskrivning av en dylik rätt användes icke i beredningens förslag uttrycket inteckning.

Vid den avräkning för intecknat belopp, som enligt avtalet skall äga rum vid köpeskillingslikviden, kan det inträffa att köparen genom något förbiseende erhåller större avdrag än som rätteligen tillkommer honom. I sådant fall föreligger, såsom anmärktes i motiven till 1909 års förslag, en missräkning och säljaren kan följaktligen, med stöd av 10 § 5 mom. i förordningen om utsökningslagens införande, av köparen utkräva det resterande beloppet; denna rätt är naturligen i och för sig oberoende därav att säljaren kan ha utfärdat köpebrev eller annat kvitto å köpeskillingen.[2] Beredningen har, i överensstämmelse med den uppfattning som uttalades i motiven till 1909 års förslag, ansett någon bestämmelse härom i jordabalken icke vara erforderlig.

18 §.

Förekomsten av s. k. rättsliga fel vid fastighetsköp är naturligtvis ej inskränkt till de i föregående paragraf behandlade fall, då fastigheten på grund av inteckning finnes häfta för högre belopp än vid köpet förutsattes. I betraktande komma även sådana fall, då fastigheten, utan att detta förutsatts vid köpet, finnes besvärad av nyttjanderätt eller annan begränsad rätt eller då köparen eljest icke förvärvat sådan rådighet över fastigheten som han vid köpets slutande haft skäl att förutsätta. Om dessa fall handlar förevarande paragraf, vars innehåll delvis motsvarar 16 § i 1909 års förslag.

I sistnämnda förslag stadgades att, om säljaren vid köpet icke uppgivit 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 å köpeskillingen samt till skadestånd ävensom, under vissa betingelser, rätt att häva köpet. Vad sålunda stadgats skulle jämväl äga tillämpning, där annan än säljaren till byggnad eller något, som eljest enligt lag skulle höra till egendomen, hade sådan rätt, att den vore gällande mot köparen.

Beredningen ansluter sig i princip till den sålunda föreslagna regleringen. Emellertid synes denna böra omfatta icke blott de i 1909 års förslag angivna sakrättstyperna utan varje begränsad rätt av annan art än inteckning. Ansvarighet enligt denna paragraf skall alltså inträda för säljaren, när fastigheten, utan att detta förutsatts vid köpet, finnes besvärad exempelvis av förköpsrätt eller återköpsrätt.

Om köparen vid köpet haft kunskap om att fastigheten besvärades av viss rättighet, skall han självfallet icke sedermera kunna göra gällande, att före-

[1] Jfr Alméns anförda föredragningspromemoria s. 188 f. — Se emellertid NJA 1900 s. 230.
[2] II s. 188 f.

komsten av denna rättighet utgör ett fel av beskaffenhet att kunna påtalas enligt denna paragraf.[1] För att undgå ansvarighet i förevarande hänseende behöver säljaren alltså endast upplysa köparen om rättighetens tillvaro. Någon anledning att här kräva, att uppgiften skall lämnas i köpehandling eller eljest skriftligen, föreligger tydligen icke. En uppgift av detta slag har ej karaktär av köpevillkor och faller sålunda ej under det allmänna formkravet. Även om uppgiften lämnas muntligen, är den ägnad att bibringa köparen den nödiga kunskapen om rättighetens existens. Säljaren kan för övrigt fullgöra sin upplysningsplikt utan att behöva uttryckligen nämna något om rättigheten. Det är uppenbarligen tillräckligt, att han tillhandahåller köparen ett gravationsbevis, vari rättigheten finnes upptagen. Tydligt är emellertid, att om köparen skulle bestrida att han vid köpet haft kunskap om rättighetens tillvaro, det måste ankomma på säljaren att styrka att han lämnat vederbörlig upplysning eller att köparen på annat sätt bibragts dylik kunskap.

Emellertid anser beredningen i överensstämmelse med 1909 års förslag att säljaren bör vara fri från ansvarighet, icke blott när köparen faktiskt haft kunskap om rättigheten, utan även när sådana omständigheter förelegat, att köparen bort inse rättighetens tillvaro. För tillämpningen av förevarande paragraf skall alltså krävas god tro hos köparen. Detta krav får praktisk betydelse särskilt i sådana fall, då ett utåt synligt besittningsförhållande ger köparen anledning att förvissa sig om, huruvida besittningen är grundad på en rättighet av vilken köparen skall bli bunden. Ett arrendeavtal — och jämväl ett hyresavtal, om det upprättats skriftligen — blir, under förutsättning att tillträde ägt rum, bindande för ny ägare oberoende av inskrivning. Har köparen vid sitt köp icke haft kännedom om nyttjanderätten, måste han alltså vända sig mot säljaren, om han anser sig lidande i följd av nyttjanderättens bestånd. Tydligt är emellertid att i dylikt fall omständigheterna vid köpet merendels ha varit sådana, att köparen rimligtvis bort inse nyttjanderättens existens. Om köpet avser exempelvis en arrendegård under ett gods, bör köparen, även om säljaren icke särskilt yttrar sig i denna fråga, själv inse att den som besitter gården har en arrenderätt som icke brytes genom köpet. Kravet på god tro uppfylles ej heller av den, som efter att ha köpt ett hus, vill väcka något anspråk med anledning därav, att säljaren icke upplyst honom om att en hyresgäst komme att kvarbo i huset. Ett liknande betraktelsesätt kan anläggas i fråga om födorådstagares rätt till bostad, om födorådstagaren vid tiden för köpet bor å fastigheten. Även en servitutsrätt kan utövas under så pass markanta former, att den som köper fastigheten bör inse servitutsrättens existens. Att uppställa såsom allmän regel att rättighetshavarens besittning utesluter god tro hos köparen vore dock att gå för långt. Även vad angår arrende- eller hyresrätt äro naturligtvis fall tänkbara, där det icke rimligen kunnat begäras av köparen, att denne vid sin undersökning av fastigheten skolat själv märka besittningsförhållandet eller förstå

[1] Jfr NJA 1885 s. 339 samt 1892 s. 3 och 113.

dess rättsliga bakgrund. Huruvida köparen skall anses vara i god tro eller icke blir alltså här såväl som eljest en fråga, som får överlämnas till besvarande av rättstillämpningen från fall till fall. En mängd omständigheter kunna vid dylik bedömning tänkas få betydelse. Gäller tvisten exempelvis servitutsrätt, lärer en sådan omständighet, som att servitut av det föreliggande slaget är i orten vanligt vid den ifrågavarande fastighetstypen, understundom kunna verka utslagsgivande.

En fråga av mera allmängiltig innebörd är den, huruvida god tro hos köparen skall anses utesluten redan därmed att rättigheten blivit föremål för inskrivning. 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.[1] 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.

Vad sålunda anförts i fråga om inskrivning i fastighetsboken synes äga giltighet även beträffande publicitet av annat slag. Väl har i rättspraxis den meningen yppats, att ett jorddelningsservitut genom delningsförrättningen vinner sådan offentlighet, att den som sedermera köper fastigheten icke kan på tillvaron av servitutet grunda något anspråk mot säljaren i anledning av köpet.[2] Denna uppfattning anser beredningen sig icke kunna dela. Att handlingarna från en jorddelningsförrättning innefatta upplysning om ett servitut innebär icke i och för sig en mera effektiv publicitet än servitutets inskrivning i fastighetsbok. Köparen bör sålunda kunna anses vara i god tro, om icke förrättningshandlingarna varit omedelbart tillgängliga för honom vid köpslutet. Tydligt är att en köpare ej bör stå risken för att fastigheten besväras av sådant servitut, som tillkommit genom urminnes hävd och som icke redovisas i vare sig gravationsbevis eller annan officiell handling. Men även beträffande de särskilt privilegierade skogsfångs- och mulbetesservituten samt de genom expropriation tillskapade servituten torde få anses, att deras publicitet ej är sådan, att den som köper fastigheten regelmässigt bör inse servitutets förekomst.

Att säljaren vid köpet själv saknat kunskap om tillvaron av den ifrågakomna rättigheten utgör icke en omständighet, som bör tilläggas verkan av befrielse från ansvarighet enligt förevarande stadgande. Det synes rimligt att säljaren — såsom även 1909 års förslag torde ha avsett — får en plikt att garantera, att fastigheten icke besväras av rättigheter utöver vad vid köpet förutsatts. Av praktisk betydelse kan detta bli särskilt i sådant fall, då säljaren på grund av kortvarigt innehav av fastigheten icke hunnit förskaffa

[1] Annorlunda i äldre rättspraxis; se NJA 1875 s. 86, 1876 s. 205 och 1892 A 339.
[2] NJA 1915 s. 491.

sig full kännedom om de oinskrivna rättigheter som belasta densamma. Förslaget innebär att en säljare, som icke vill garantera att fastigheten är fri från okänd belastning av nämnda slag, måste i köpeavtalet göra särskilt förbehåll härom.

Ehuru det föreslagna stadgandet närmast tager sikte på det fall, att rättigheten var upplåten redan när köpet slöts, bör enligt beredningens mening hinder icke möta att under stadgandet inbegripa även det fall, att en efter köpslutet av säljaren upplåten rättighet, i följd av den prioritet som kunnat uppkomma genom tidigare inskrivningsansökan, blir gällande mot köparen. Att, såsom skett i 1909 års förslag, låta ett dylikt fall bedömas enligt regeln om köpares rätt när fastigheten efter köpslutet försämrats genom säljarens vanvård eller vållande har synts mindre naturligt, eftersom det ifrågavarande felet är av rättslig natur. Då förevarande stadgande tillägger köparen samma befogenheter som tillkomma honom enligt den nyssberörda regeln, innebär den anmärkta avvikelsen från 1909 års förslag emellertid ej någon skillnad i sak.

Med de hittills berörda rättsliga felen skall enligt förslaget — liksom enligt 1909 års förslag — likställas det förhållande att tredje man, utan att detta blivit upplyst vid köpet, har äganderätt till byggnad eller annat, som normalt skall utgöra tillbehör till fastigheten. Av 2 kap. 4 § i förslaget framgår att föremål, som i och för sig uppfyller villkoren för tillbehörsegenskap, likväl under vissa förutsättningar ej skall utgöra tillbehör till fastigheten, om det tillförts denna av nyttjanderättshavare eller annan, som icke är fastighetens ägare. Detta stadgande åsyftar bland annat sådana praktiskt viktiga fall som att en arrendator uppfört överloppshus å fastigheten, att en hyresgäst försett lägenheten med viss inredning eller att en skiftesdelägare fått låta byggnad eller annan anläggning provisoriskt kvarstå å den mark som i följd av skiftet blivit avträdd. Under vilka förutsättningar en dylik särskild äganderätt får giltighet mot en köpare må i detta sammanhang lämnas därhän. Givet är emellertid, att försåvitt rätten äger bestånd och sålunda ger innehavaren befogenhet att bortföra föremålet, det är av vikt att köparen icke vid köpslutet förblir okunnig om rättens tillvaro. Denna berör hans intresse på samma sätt som en från själva jordäganderätten utbruten begränsad rätt. Det är under sådana förhållanden naturligt, att säljaren ålägges samma ansvarighet i de nu åsyftade fallen som beträffande förut omnämnda rättsliga fel.[1] Vill säljaren fritaga sig från dylik ansvarighet, bör detta tydligen kunna ske genom särskilt förbehåll som intages i köpehandlingen. Härvidlag torde dock få krävas, att förbehållet verkligen tager sikte på sådana fall varom nu är fråga. Avseende synes icke böra fästas vid en allmän reservation, som allenast innehåller att fastigheten föryttras med den rätt säljaren innehaft.

Utöver vad som behandlats i 1909 års förslag har beredningen ansett sig böra reglera även sådana fall då köparen till följd av offentlig myndighets beslut icke förvärvat den rådighet över fastigheten som han vid köpslu-

[1] Jfr NJA 1880 s. 348, 1908 s. 557 (JustR Grefberg), 1911 s. 404 och SvJT 1921 rf s. 29.

tet haft skäl att förutsätta. Typiska exempel äro sådana, då en byggnad eller del därav uppförts utan tillstånd av byggnadsnämnd och i följd därav måste rivas, eller då enligt stadsplanelagen meddelats förbud mot nybyggnad inom område där fastigheten är belägen. Är köparen vid köpslutet ovetande om förekomsten av rådighetsinskränkningen, blir situationen snarlik den som föreligger, när köparen icke haft vetskap om en fastigheten besvärande särskild rätt. Det synes därför riktigt att — såsom ock kan sägas ha skett i vissa domar — bedöma ifrågavarande fall enligt reglerna för de rättsliga felen.[1] Visserligen kan en av myndighet beslutad rådighetsinskränkning ofta vara föranledd av att fastigheten till beskaffenhet eller skick icke uppfyller vederbörliga krav. En byggnad får exempelvis på grund av sin hälsovådliga beskaffenhet icke användas för bostadsändamål. I en dylik situation bör emellertid icke köparens befogenhet vara inskränkt till att föra talan på sådan grund som avses i 16 §. Att säljaren icke brustit i någon av honom gjord utfästelse angående fastighetens yttre egenskaper och att något faktiskt fel i abstrakt mening icke kan påtalas bör icke hindra att säljaren blir ansvarig för sin underlåtenhet att upplysa köparen om den genom myndighetens beslut uppkomna rådighetsinskränkningen.

För rätt att tala å fel av sistnämnda slag bör enligt beredningens mening liksom beträffande andra rättsliga fel god tro hos köparen vara ett villkor. Voro omständigheterna vid köpslutet sådana att köparen bort inse rådighetsinskränkningen, skall alltså säljaren vara fri från ansvarighet. Däremot synes den omständigheten att säljaren själv varit ovetande om förhållandet icke böra medföra dylik befrielse.

De befogenheter, som enligt förevarande paragraf tillagts köparen, äro desamma som tillkomma honom vid fel av fysisk natur. Köparen skall sålunda vara berättigad till avdrag å köpeskillingen, beräknat efter den värdeminskning som följer av den föreliggande inskränkningen i ägarens förfoganderätt. Härjämte skall köparen ha rätt till skadestånd. Slutligen skall han jämväl äga häva köpet, därest den honom åsamkade skadan eller olägenheten ej är av allenast ringa betydelse och talan instämmes inom ett år från tillträdet. Har säljaren gjort sig skyldig till svikligt förfarande, skall hävningsrätt föreligga oberoende av nämnda förutsättningar.

19 §.

I förevarande paragraf har — i överensstämmelse med 7 § av 1909 års förslag — upptagits en bestämmelse därom, att det skall åligga köparen att till säljaren överlämna de fastigheten rörande kartor och andra handlingar vilka äro i hans ägo eller, där de angå jämväl annan egendom, på anfordran hålla dem köparen tillhanda. Bestämmelsen motsvarar vad i detta hänseende är för visst fall stadgat i 11 kap. 7 § jordabalken.

Därest säljaren vägrar att utlämna eller tillhandahålla en sådan hand-

[1] Se NJA 1933 s. 253, 1934 A 347, 1935 s. 121 och A 285 samt 1936 s. 6. Jfr emellertid NJA 1875 s. 123, 1930 A 411, 1933 A 9 och 1934 s. 117.

ling, kan han uppenbarligen vid vite förpliktas att fullgöra sin skyldighet, och han kan genom sin uraktlåtenhet jämväl ådraga sig skadeståndsansvar. Är handlingen erforderlig för köparens lagfart, vinna bestämmelserna i 14 § av detta kap. tillämpning.

20 §.

I 1734 års lag meddelas i 11 kap. jordabalken bestämmelser »om klander i jordafång och om hemul». De grundläggande reglerna i 1 § av detta kap. förutsätta, att köparens fång klandras av tredje man. Köparen skall då instämma säljaren i klanderprocessen. Kan köpet icke värjas, åligger det säljaren att betala åter vad han uppburit i köpeskilling och att utge skadestånd till köparen.

Reglerna anknyta till en ålderdomlig uppfattning om hemulsskyldigheten, enligt vilken denna närmast har processuell karaktär och innebär en förpliktelse för säljaren att i en klandertvist försvara köparens fång. Lyckas säljaren härmed, har han fullgjort sin hemulsskyldighet. Först om han i klanderprocessen icke kan värja köpet, inträder en förpliktelse för honom att återbära köpeskillingen och ersätta köparen skada. Säljarens ansvarighet torde enligt gällande rätt förutsätta såväl att klandertalan blivit väckt som att säljaren beretts tillfälle att medverka i rättegången. Hemulsansvaret bortfaller sålunda icke blott då köparen uraktlåter att instämma säljaren i en anhängig klanderprocess utan även då han utan rättegång medger riktigheten av tredje mans anspråk på egendomen.[1]

Enligt en nyare uppfattning innebär hemulsansvaret skyldighet för säljaren att, om fastigheten vid köpet tillhörde annan än denne, återbära köpeskillingen och gälda köparen skadestånd. Hemulsskyldighetens inträde är icke betingat av att säljaren blivit instämd i en klanderprocess eller över huvud att klandertalan blivit väckt och vunnit bifall. På vad sätt det konstateras att säljaren ej var ägare till fastigheten saknar i och för sig betydelse. Denna uppfattning om hemulsplikten har kommit till uttryck i 59 § köplagen.

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

[1] Jfr Undén, Sakrätt II: 1 (2 uppl.) s. 114 ff. — NJA 1888 s. 335, 1896 s. 68 och 1932 s. 642; jfr emellertid SJA XX s. 127 och XXVII s. 319.

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.

I 1909 års förslag, som i 24 § upptog huvudstadgandet om säljares hemulsskyldighet, anknöts visserligen till den situationen att egendomen efter klander frånvunnits köparen. Säljaren hade i sådant fall att återbetala köpeskillingen och, i händelse köparen var i god tro, att erlägga skadestånd. Av 25 § följde emellertid att hemulsskyldigheten kunde göras gällande oberoende av om köparen instämt säljaren i klanderprocessen. Förslaget åsyftade att upplösa det samband, vari klander och hemul av lagen ställts till varandra. I motiven anfördes sålunda, att en klanderprocess icke skulle utgöra en nödvändig förutsättning för utkrävande av hemulsskyldigheten. Även om köparen utan rättegång avstode från egendomen eller träffade uppgörelse med tredje man, ägde han vända sig mot säljaren. Hemulsansvar i dylikt fall ansågs följa av att det enligt förslaget ej skulle vara erforderligt att instämma säljaren i en klanderprocess.[1]

Att reglerna om hemulsskyldighet icke nu kunna utformas efter det i 1734 års lag förekommande hemulsbegreppet är uppenbart. Så snart fastigheten finnes ha vid överlåtelsen tillhört tredje man, skall köparen kunna göra hemulsanspråk gällande mot säljaren, detta vare sig förhållandet konstateras genom dom i en klanderprocess eller säljarens bristande åtkomst ådagalägges utan rättegång. För hemulsskyldighetens utkrävande bör icke ens fordras, att tredje man ännu gjort anspråk på fastigheten.[2] Denna ståndpunkt till frågan om säljarens hemulsansvar bör enligt beredningens mening komma till klarare uttryck än som skett i 1909 års förslag. För beredningens förslag har härvid 59 § köplagen tjänat såsom förebild.

Någon skyldighet för köparen att i en anhängiggjord klanderprocess instämma säljaren skall alltså icke föreligga. Emellertid är det uppenbart, att köparen i allmänhet har ett intresse att indraga säljaren i rättegången. Underlåter han detta, blir säljaren nämligen icke bunden av domen i klanderprocessen utan kan till befrielse från hemulsansvaret åberopa alla de skäl, varmed han kunnat värja egendomen, om han varit part i målet. Genom att icke påkalla säljarens biträde i rättegången löper köparen alltså risk att förlora sitt hemulsanspråk mot säljaren. En särskild bestämmelse om rätt för köparen att instämma säljaren är emellertid numera överflödig. I 14 kap. 5 § första stycket nya rättegångsbalken stadgas nämligen, att part, som för den händelse han tappar saken vill mot tredje man framställa återgångskrav eller anspråk på skadestånd eller annat dylikt, äger före målets företagande till huvudförhandling till gemensam handläggning med det målet väcka sin talan mot tredje man. I motiven härtill anfördes såsom ett med stadgandet avsett fall rättegång om klander, där köparen ville göra hemuls-

[1] II s. 201.
[2] Jfr Almén, Köplagen II s. 246.

anspråk gällande mot säljaren.[1] Där bestämmelsen finner användning, blir tredje man, som indrages i rättegången, bunden av domen i huvudmålet.

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.

Enligt gällande rätt innebär hemulsansvaret, att köpare i god tro erhåller skadestånd beräknat efter det positiva kontraktsintresset. Om fastigheten efter överlåtelsen stigit i värde, kan köparen alltså utöver köpeskillingen kräva värdestegringen såsom skadestånd, i den mån denna ej innefattas i sådana på fastigheten nedlagda kostnader som rätte ägaren har att ersätta honom. Köparen äger vidare, likgiltigt om han är i god eller ond tro, återbekomma hela köpeskillingen, även då fastigheten efter köpet fallit i värde. Mot dessa regler har anförts att hemulsansvaret stundom kan bli mycket betungande, och det har ifrågasatts att begränsa återbärings- och skadeståndsskyldigheten i syfte att förebygga alltför oberäkneliga ersättningsanspråk mot godtroende fångesman lång tid efter försäljningen. Beredningen håller dock för sin del före, att den nuvarande regeln angående hemulsskyldighetens innehåll icke skall behöva leda till alltför stötande resultat. Härvidlag framhålles att i flertalet fall, där regeln tett sig alltför hård, hemulsansvaret i följd av den tilltänkta utvidgningen av lagfartens rättsverkningar ej längre blir aktuellt. Olägenheterna av den nuvarande regeln bli vid sådant förhållande vida mindre än under den hittillsvarande ordningen. Vad beträffar de vanligaste hemulsfallen — nämligen då säljaren icke sökt lagfart — är att märka att säljaren merendels icke är i god tro. Enligt beredningens förslag skall alltså hemulsskyldighetens innehåll vid fastighetsköp alltjämt vara detsamma som i fråga om köp av lös egendom.

I anslutning till det ovan anförda innebär hemulsansvaret enligt första stycket i denna paragraf, att säljaren, så snart fastigheten finnes ha vid köpet tillhört annan än honom, är pliktig att återbetala köpeskillingen och, om köparen var i god tro vid köpet, gälda denne skadestånd.

Att säljaren kan genom förbehåll vid överlåtelsen fritaga sig från hemulsansvar är tydligt. En uttrycklig bestämmelse härom, svarande mot regeln i 11 kap. 6 § jordabalken, har icke upptagits av beredningen och förekom ej heller i 1909 års förslag. Av beredningens inställning till frågan om fastighetsköpets formbundenhet följer, att sådant förbehåll, liksom enligt gällande rätt, skall intagas i köpehandlingen.

I andra stycket av förevarande paragraf medges köparen att, om allenast

[1] Processlagberedningens förslag till rättegångsbalk II s. 193.

en del av egendomen frångår honom, under vissa förutsättningar häva köpet i dess helhet. Reglerna härom motsvara 28 § i 1909 års förslag. Rätt att häva köpet bör föreligga för godtroende köpare under förutsättning att den del av egendomen, som frångår honom, icke i förhållande till det hela är av allenast ringa betydelse. Har säljaren förfarit svikligen, skall hävningsrätt föreligga oberoende av denna förutsättning. Enligt 1909 års förslag skulle talan om köpets hävande instämmas inom ett år från det dom i klanderprocessen vunnit laga kraft. Av hemulsansvarets frigörande från det nuvarande sambandet med klandertalan påkallas i denna regel den ändringen, att tiden skall räknas från det egendomen frångick köparen. Vid svikligt förfarande från säljarens sida behöver sagda tid för hävningsrättens utövande icke iakttagas.

I nära samband med frågan om säljarens ansvar för att han vid köpet var ägare till den sålda fastigheten står spörsmålet i vad mån han bör svara för att icke något område frångår köparen på grund av ägo- eller gränstvist. I dylikt fall föreligger ej någon brist i säljarens åtkomst till fastigheten, utan tvisten gäller, huruvida viss äga hör till denna eller annan fastighet.

I 11 kap. 7 § jordabalken stadgas att, om ägotvist yppar sig grannar emellan om rå och rör eller annan bolstada skillnad, köparen har att försvara sina gränser som han bäst kan och gitter. Det heter vidare, att »hemulsman» är pliktig att låta köparen få de skäl och bevis, som i hans värjo finnas; förhåller han dem, inträder skadeståndsskyldighet. Enligt detta lagrum, som endast avser fastighet på landet, står fångesmannen icke hemul i fråga om egendomens gränsförhållanden.

Det anfördes i motiven till 1909 års förslag, att föreskriften i 11 kap. 7 § jordabalken att köparen hade att själv försvara sina gränser i själva verket icke innefattade något undantag från den lagstadgade hemulsskyldigheten. Denna skyldighet måste alltid bedömas med hänsyn till vad som sålts; säljaren ansvarade för att han var ägare till vad han sålt och att köparen finge behålla det. Stadgandet vilade på förutsättningen att såsom föremål för köpet angivits en viss andel av en by, ett visst hemman i byn eller en del (hälften, fjärdedelen o. s. v.) av hemmanet. Det innebure därför icke något annat än som följde av sakens natur eller att vid ett dylikt köp säljaren icke svarade för riktigheten av de på marken antagna eller utmärkta gränserna utan endast för att han var ägare av så stort skattetal som han sålt. Något annorlunda ställde sig saken, sedan det blivit möjligt att sälja icke endast visst hemmantal utan också ett visst område av ett hemman. Avsåge köpet ett dylikt område, som icke tidigare vore avskilt till en fastighet för sig, vore det klart, att en förändring av gränsen också medförde en förändring av det, som varit föremål för köpet, och att hemulsskyldigheten således komme till användning, så snart något av det sålda området frånginge köparen. Gällde köpet ett redan förut avskilt område eller en hemmansdel, kunde däremot hemulsskyldigheten icke anses omedelbart hänföra sig till den mark, som faktiskt hävdades av säljaren, utan till den betecknade fastigheten »med vad

därtill lagligen hör och tillvinnas kan». Även om gränserna vore fastställda genom skiftesförrättning, ansvarade säljaren icke för att de voro riktigt utlagda på marken; om sådana gränser gällde alldeles detsamma som om de rå och rör eller annan bolstada skillnad, vilka åsyftades i 11 kap. 7 § jordabalken. Icke ens en uppgift om ägovidden i köpeavtalet kunde i och för sig anses innebära en garanti för gränsernas riktighet. Naturligtvis kunde säljaren med bindande verkan åtaga sig garanti även i detta hänseende. I motiven erinrades vidare om att det beträffande stadsfastighet sedan gammalt varit regel att visst till gränserna bestämt område föryttrats. Överlåtare av stadsfastighet hade, anfördes det i motiven, i allmänhet ansvaret för riktigheten av en i köpebrevet intagen uppgift rörande ägovidd och gränser. För denna uppfattning åberopades lagens förarbeten ävensom det förhållandet att enligt 4 kap. 2 § jordabalken ett angivande av fastigheten till areal och läge var erforderligt för att erhålla fastebrev.[1]

Sammanfattningsvis uttalades i motiven till 1909 års förslag, att frågan, huruvida en rubbning av gränserna för såld egendom medförde hemulsskyldighet eller icke, alltid måste bedömas med hänsyn till köpeavtalets innehåll. Om säljaren endast hänförde sig till en given fastighetsbeteckning, finge han anses sälja vad till denna hörde, evad mer eller mindre ägor därtill hävdades. Säljaren kunde också ikläda sig ansvar för att de ägor, som avträddes till köparen, verkligen inbegrepes under den använda fastighetsbeteckningen. Slutligen kunde det hända, att köpet avsåge ett visst område, som enligt avtalet skulle avskiljas till särskild fastighet. I varje fall bleve köpeavtalets innehåll avgörande; en allmän regel, som för dessa fall ålade säljaren hemulsskyldighet, vore lika oriktig som den motsatta.[2]

Efter tillkomsten av 1734 års lag har genom skiften och andra jorddelningsförrättningar försiggått en utveckling, varigenom köpeobjekten, d. v. s. fastigheterna, kommit att allt mer identifieras med vissa till areal och gränser bestämda markområden. Genom uppläggandet av jordregister på landet och fastighetsregister i stad ha också införts fastighetsbeteckningar, som mera direkt hänföra sig till bestämda på marken utlagda områden. Det kunde med hänsyn till denna utveckling ifrågasättas att nu införa den ordningen, att säljaren har att svara även för ägovidd och gränser. Alltjämt torde emellertid skäl föreligga att icke göra ett sådant ansvar allmängiltigt. När viss registerfastighet säljes, torde nämligen föremålet för köpet ej sällan uppfattas såsom en i viss mening abstrakt storhet, d. v. s. säljaren avyttrar något, om vars konkreta innehåll först genom fastighetsregistret vinnes upplysning. Särskilt kan detta vara fallet, när köpet avser en jordegendom, sammansatt av ett stort antal skilda registerfastigheter. I betraktande härav anser beredningen den i 1909 års förslag gjorda åtskillnaden mellan olika slag av köp alltjämt kunna upprätthållas. Själva innehållet i köpeavtalet skall alltså vara avgörande för frågan, huruvida hemulsansvaret jämväl inbegriper ansvar för areal och gränser. Den omständigheten att fastighetens

[1] II s. 198 f.
[2] II s. 200.

areal anmärkts i köpehandlingen med ledning av jordregistret bör därvid icke utan vidare anses innebära, att säljaren åtagit sig någon garanti i dessa hänseenden. Överlåtelse av ett ännu ej utbrutet område hänför sig däremot alltid till en ägovidd, för vars omfattning säljaren har att stå hemul. Vad nu sagts torde i princip böra gälla även föryttring av stadsfastighet. Beträffande sådan fastighet ligger det dock i sakens natur, att omständigheterna ofta leda till ett hemulsansvar för säljaren.

21 §.

Enligt 11 kap. 3 § jordabalken är köparen berättigad att, där säljaren brister åt hemul, vända sig mot tidigare hemulsmän, dock i ordning efter varannan. Dessa tidigare fångesmän beröras icke omedelbart av det mellan kontrahenterna ingångna avtalet. Utan det anförda stadgandet skulle alltså köparen endast på grund av överlåtelse från säljarens sida kunna framställa något anspråk mot dennes fångesman. Bestämmelsen bibehölls i 1909 års förslag. Det anfördes i motiven, att bestämmelsen syntes vara grundad på naturlig billighet; det borde icke lämnas säljaren öppet att godtyckligt förfoga över det hemulsanspråk, som tillkomme honom mot hans företrädare, när han själv icke kunde gälda vad köparen hade att fordra.[1] Även beredningen anser att köparen bör kunna vända sig mot säljarens hemulspliktiga fångesmän och har därför upptagit ett motsvarande stadgande.

Såsom anförts vid föregående paragraf kan någon i fångeskedjan ha förbehållit sig att vara fri från hemulsansvar. Utan hinder härav äger köparen naturligen vända sig mot fångesman, som överlåtit fastigheten före den sålunda från hemulsansvar fritagne.

22 §.

Denna paragraf överensstämmer med 27 § i 1909 års förslag. Medan klandertalan är anhängig, bör köparen icke vara skyldig att utan vidare erlägga ännu ogulden köpeskilling vid äventyr att säljaren eljest häver avtalet på grund av förbehåll i köpehandlingen, om tredje mans anspråk på fastigheten visar sig vara ogrundat. Köparen bör skyddas mot risken att, där fastigheten frånvinnes honom, säljaren icke förmår återgälda beloppet. Det är vidare skäligt att han icke skall behöva betala resterande köpeskilling utan att vara tryggad i sitt anspråk på skadestånd av säljaren för den händelse klandret godkännes. För att säljaren skall vara berättigad att under rättegången uppbära den köpeskilling, som då förfaller till betalning, synes därför böra fordras att säljaren ställer betryggande säkerhet för vad han kan vara skyldig att utge till köparen därest klandret bifalles.[2]

Om en köpare, som utan rättegång avstår fastigheten, kan visa att denna tillhörde annan än säljaren, gör han sig uppenbarligen ej skyldig till kon-

[1] II s. 202.
[2] Jfr NJA 1907 s. 360 (Marks von Würtembergs votum).

traktsbrott genom att innehålla köpeskillingen. Förmår köparen icke visa detta, berättigar däremot hans underlåtenhet att gälda köpeskillingen säljaren att häva köpet med stöd av förbehåll därom i köpehandlingen. I fall, där klandertalan ännu icke blivit väckt, handlar köparen följaktligen på egen risk, om han ej erlägger köpeskillingen på avtalad tid.

23 §.

För de fall, då samma fastighet överlåtits till skilda personer, s. k. tvesalu, ämnar beredningen föreslå prioritetsregler, som överensstämma med vad för närvarande stadgas i 12 § lagfartsförordningen och antages i rättspraxis. Enligt dessa regler gäller den överlåtelse, varå lagfart först sökes, dock att senare förvärvare ej må undanträngа tidigare, med mindre han var i god tro vid förvärvet. Där lagfart å de särskilda överlåtelserna sökes samma dag, gäller den överlåtelse, som först skedde. Härav följer att den första överlåtelsen äger företräde, då lagfart icke sökts på någotdera köpet. I förevarande paragraf har säljaren i anslutning till reglerna i 20 § ålagts skyldighet att svara för att köparen ej går miste om fastigheten till följd av tvesalu. Vad här upptagits ansluter sig till motsvarande bestämmelser i 5 och 19 §§ i 1909 års förslag.

Den köpare som måste vika skall naturligtvis vara berättigad att av säljaren återbekomma vad han redan erlagt i köpeskilling. Detta följer av det avhängighetsförhållande, i vilket kontrahenternas prestationer stå till varandra; då köparen icke erhåller fastigheten, kan han ej anses skyldig att å sin sida uppfylla avtalet. Befogenhet att återkräva köpeskillingen skall tillkomma köparen vare sig han vid överlåtelsen var i god tro eller icke. Köparen bör vidare äga rätt till ersättning av säljaren för den skada, som åsamkas köparen genom att fastigheten frångår honom. För att skadestånd skall utgå bör emellertid förutsättas, att köparen var i god tro vid köpslutet; han får icke ha ägt eller bort äga kännedom om den tidigare överlåtelsen. I dessa hänseenden skall alltså råda full överensstämmelse med vad som föreslås skola gälla för hemulsfallen.

Det anförda gäller även, där allenast en del av egendomen frångår köparen. Sådana fall av dubbelförsäljning kunna föreligga exempelvis, då överlåtelserna avse flera fastigheter och då ett område, som frånsålts en fastighet, inbegripits i en följande överlåtelse av stamfastigheten. I det senare fallet torde ofta svikligt förfarande icke ligga säljaren till last, utan dubbelöverlåtelsen sammanhänger med att han försummat att vid försäljning av stamfastigheten undantaga ett ännu icke avstyckat område. Den köpare, som sålunda går miste om en del av egendomen, skall äga återfordra vad därå kan anses belöpa av köpeskillingen. Han bör vidare ha rätt till skadestånd, om han var i god tro. Enligt denna paragraf äger godtroende köpare jämväl under vissa förutsättningar häva köpet i dess helhet. Hävningsrätten är, liksom i hemulsfallen, betingad av att den del av egendomen, varom han går miste, icke är av allenast ringa betydelse för honom. Tiden för hävningsrättens utövande har däremot ansetts böra bestämmas till ett år från det

laga kraft ägande beslut över köparens lagfartsansökan föreligger eller, där lagfart icke begärts inom föreskriven tid, från det tiden för sökande av lagfart gått till ända. Köparen får nämligen antagas senast vid lagfartsansökan erhålla kännedom om att tvesalu föreligger, och det bör icke stå honom öppet att, där han dessförinnan får vetskap härom, hålla hävningsfrågan svävande genom dröjsmål med lagfartens sökande. Har säljaren förfarit svikligen, skall köpet kunna hävas även när den del av egendomen, som frångår köparen, endast är av ringa betydelse eller den stadgade fristen för hävningsrättens utövande icke iakttagits.

24 §.

Såsom framgår av det vid 5 § anförda, skall säljaren icke äga häva avtalet på grund av köparens underlåtenhet att rätteligen erlägga köpeskillingen, med mindre förbehåll i sådant syfte gjorts i köpehandlingen. Där säljaren lämnat köparen en obetingad överlåtelsehandling — vare sig detta skett omedelbart vid köpslutet eller först genom ett senare utfärdat särskilt köpebrev — medför en utebliven betalning av köpeskillingen ej rätt för säljaren att återtaga fastigheten. Förbehållet behöver emellertid icke ha karaktären av en uttrycklig villkorsbestämmelse; även då köpekontraktet blott hänvisar till ett framtida köpebrev, får det enligt den i nämnda paragraf upptagna tolkningsregeln antagas vara säljarens mening att han, så länge köpebrev ej utfärdats, skall äga frånträda avtalet vid bristande likvid. Där förbehåll sålunda skett, skall köparen enligt vad beredningen ämnar föreslå icke erhålla lagfart på fastigheten, förrän han genom företeende av köpebrev eller annorledes styrker att köpeskillingen guldits eller att förbehållet eljest förfallit. Härigenom förebygges, att hävningsrätten går förlorad genom att fastigheten av köparen överlåtes till godtroende tredje man, och likaså förhindras att köparen låter inteckna fastigheten, medan denna på grund av förbehållet kan komma att återgå till säljaren.

Vid utebliven betalning av köpeskillingen har säljaren, där han betingat sig hävningsrätt, valet mellan att häva avtalet och att kräva dess fullgörande. Hur länge valrätten skall stå säljaren öppen får bedömas efter omständigheterna. I motiven till 1909 års förslag uttalades att härvid de bestämmelser, som meddelats i 31 och 32 §§ köplagen, i huvudsak kunde vinna analog tillämpning.[1] Om köparen låt vara för sent erlägger köpeskillingslikvid och säljaren utan protest mottager likviden, kan sålunda häri ligga ett uppgivande av hävningsrätten. Vidare torde säljaren kunna gå miste om rätten att påfordra köpets fullgörande genom underlåtenhet att utan oskäligt uppehåll besvara köparens förfrågan, huruvida han trots ett inträffat dröjsmål med betalningen ämnar vidbli avtalet. Huruvida säljaren, när en sådan förfrågan icke skett, kan dröja en längre tid med att yrka avtalets fullgörande är ett spörsmål som torde få besvaras olika i skilda fall. Har besittningsväxling icke ägt rum, måste säljarens rätt att kräva köpets fullgörande anses

[1] II s. 181 f.

upphöra tidigare än i det motsatta fallet. Med hänsyn till de skiftande förhållandena anser beredningen det böra överlämnas åt rättstillämpningen att enligt allmänna rättsgrundsatser avgöra under vilka förutsättningar valrätten i det särskilda fallet kan anses äga bestånd.

Där avtalet enligt förbehåll i köpehandlingen häves på grund av underlåtenhet att rätteligen gälda köpeskillingen, bör säljaren vara berättigad till skadestånd. En bestämmelse härom har, i anslutning till regeln i 12 § andra stycket i 1909 års förslag, upptagits i första stycket av förevarande paragraf. Rätt till skadestånd föreligger i sådant fall oberoende av anledningen till dröjsmålet. Skadeståndet skall naturligen inbegripa gottgörelse för den vinst, varom säljaren går miste genom att avtalet icke äger bestånd.

Av 4 § framgår att hävningsrätt kan förbehållas säljaren även för det fall att köparen åsidosätter annat åtagande än sådant som avser köpeskillingens erläggande. Då i dylikt fall köpet häves är — såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag[1] — köparens skadeståndsskyldighet icke lika obetingad som då avtalet häves vid bristande likvid. De grunder, som i allmänhet gälla för skadeståndsskyldighet i avtalsförhållanden, leda till att i dylikt fall betydelse skall tillmätas anledningen till köparens underlåtenhet att infria sitt åtagande. Köparen svarar för skada, där dröjsmålet kan läggas honom till last såsom försummelse; likaså i händelse garanti föreligger. Äro ej sådana omständigheter för handen — har exempelvis fastighetens bebyggande inom utfäst tid hindrats genom olyckshändelse eller myndighets förbud — kan, såsom anfördes i motiven till 1909 års förslag, säljaren icke anses berättigad till skadestånd. Något stadgande rörande köparens skadeståndsskyldighet, då avtalet häves av här angivet skäl, upptogs ej i det nämnda förslaget, och ej heller beredningen har funnit en reglering i lag av denna fråga vara erforderlig.

I paragrafens andra stycke har, i överensstämmelse med vad som skett i 12 § första stycket i 1909 års förslag, erinrats om att dröjsmål med köpeskillingens erläggande medför skyldighet för köparen att gälda ränta enligt de i 9 kap. 10 § handelsbalken angivna grunderna.

I 11 kap. 2 § jordabalken stadgas, att säljaren för ogulden köpeskilling »njuter sin säkerhet i det, som sålt är, framför andra köparens borgenärer». Denna säkerhet medges honom, »ändock han i köpebrevet tillstått, att han köpeskillingen till fullo bekommit». Härmed har säljaren tillagts en s. k. tyst förmånsrätt, vilken likaväl som en inteckning grundar anspråk på betalning ur fastigheten. För säkerhetens bevarande kräves emellertid att säljaren inom viss tid söker inteckning i fastigheten för sin köpeskillingsfordran. I stad skall inteckning sökas inom tre månader från det lagfart beviljades för köparen och på landet senast å den inskrivningsdag, som infaller näst efter sex månader från lagfartens beviljande. Köparens med-

---

[1] II s. 182.

givande till inteckningen är icke erforderligt. Vid dylik inteckning är prioriteten icke knuten till ansökningen, utan inteckningen har företräde framför varje på grund av köparens utfästelse sökt inteckning och framför tidigare utmätning för köparens skuld. Säljaren har med andra ord förmånsrätt i fastigheten som om inteckning för hans fordran blivit sökt vid tiden för köpets avslutande. Försummar säljaren att begära inteckning inom den föreskrivna fristen, äger han därefter ej bättre rätt än annan köparens borgenär.

Att de nuvarande reglerna om en tyst förmånsrätt för säljarens köpeskillingsfordran visat sig vara betungande för fastighetskrediten är otvivelaktigt. Innan den stadgade fristen gått till ända, är det icke möjligt för en långivare att med någon säkerhet bedöma, huruvida och till vilket belopp en inteckning för ogulden köpeskilling kan komma att beviljas i fastigheten. Han riskerar att den inteckning, som erbjudes honom, får ett försämrat förmånsrättsläge. Denna risk bortfaller enligt det ovan anförda icke genom att säljaren i särskilt köpebrev kvitterar köpeskillingen såsom gulden. Vanligen innebär detta endast, att säljaren mottagit reverser på den resterande köpeskillingen, och han är då alltjämt bibehållen vid sin förmånsrätt i fastigheten för motsvarande belopp. Väl lämnar köpekontraktet oftast upplysning om hur mycket av köpeskillingen som skall utgå kontant och till vilket belopp reverser skola utfärdas. Intet hindrar emellertid att säljaren, därest kontantbeloppet icke rätteligen erlägges, låter inteckna även detta i fastigheten, och det torde över huvud vara kontrahenterna obetaget att överenskomma om ändringar i betalningssättet. Av den omständigheten att inteckning redan blivit sökt i fastigheten för det belopp, som skall innestå i denna enligt kontraktet, kan följaktligen icke med visshet slutas, att ej någon ytterligare inteckning för ogulden köpeskilling kan komma att begäras inom den stadgade fristen. Har köparen i sin tur överlåtit fastigheten, är säljaren — även om nye ägaren erhållit lagfart å denna — alltjämt berättigad till inteckning. I sådan händelse riskerar alltså en långivare, att inteckningar kunna komma att meddelas i fastigheten för flera säljares köpeskillingsfordringar, och värdet av den inteckning som erbjudes honom blir än mer osäkert.

Den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling innebär en viss risk för långivare jämväl efter inteckningsfristens utgång. Som regel torde väl av ansökningen framgå, att denna avser inteckning för ogulden köpeskilling, och beslutet kommer då att ange, att inteckningen är av denna beskaffenhet. För att inteckningen skall erhålla sådan förmånsrätt lärer det emellertid icke vara nödvändigt, att fordringens natur anges i inteckningsärendet. Säljaren torde vara oförhindrad att, då beloppet skall uttagas ur fastigheten, styrka att inteckningen gäller ogulden köpeskilling. Den, som mottager en inteckning, kan alltså icke med full säkerhet bedöma, huruvida denna kommer att utgå med förmånsrätt framför en senare meddelad, i händelse båda inteckningarna tillkommit under en frist för intecknande av ogulden köpeskilling.

Under den tid inteckning får meddelas för ogulden köpeskilling föreligger med hänsyn till vad ovan anförts uppenbarligen svårighet för köparen att

belåna fastigheten. Såsom villkor för att bevilja lån mot inteckning under denna tid bruka hypoteksföreningarna kräva en skriftlig försäkran av säljaren eller av båda kontrahenterna i köpeavtalet att någon inteckning för ogulden köpeskilling icke kommer att sökas i fastigheten. Härutöver plägar begäras en förbindelse av kontrahenterna att, därest sådan inteckning likväl sökes, till föreningen utge visst belopp i skadestånd ävensom en borgensutfästelse av två personer för detta belopp. Av sparbanker torde däremot inteckningslån ofta beviljas köpare utan att något dylikt villkor uppställes.[1]

I motiven till 1909 års förslag framhölls visserligen, att den tysta förmånsrätten för säljarens köpeskillingsfordran utgjorde en betydande olägenhet ur fastighetskreditens synpunkt. Förslaget upptog likväl i 4 kap. 11 § i huvudsak de gällande bestämmelserna härom. Detta sammanhängde enligt motiven med att det enligt svensk lag icke krävdes att överlåtelsen ägde rum inför inskrivningsmyndigheten. I de rättssystem, där detta vore fallet, funnes ej något behov att tillerkänna säljaren förmånsrätt för ogulden köpeskilling. Inför inskrivningsmyndigheten gåves då vid själva överlåtelsen medgivande från köparens sida att för den oguldna köpeskillingen finge inskrivas ett hypotek till säljarens förmån. På grund av detta medgivande verkställdes omedelbart inskrivning och därmed vore säljarens rätt till fullo tryggad. I sådana rättssystem åter, där äganderätten överginge utan medverkan av inskrivningsmyndigheten, kunde detta förfarande icke användas. Redan meddelade inteckningar, vilka vore inneliggande hos säljaren, kunde naturligtvis övertagas av köparen och sålunda ingå i likviden. Men sedan äganderätten övergått på köparen, kunde säljaren icke, utan att lagen till hans förmån gåve någon undantagsbestämmelse, räkna på att kunna genom ny inteckning bereda sig företräde framför andra köparens borgenärer, åt vilka denne kunde ha gjort utfästelse om inteckning. Då det icke kunde ifrågasättas, att vid fastighetsköp köpeskillingen alltid skulle likvideras kontant eller genom övertagande av redan meddelade inteckningar, måste därför genom en dylik lagbestämmelse möjlighet beredas säljaren att lämna kredit utan att därför behöva åtnöjas med en oprioriterad fordringsägares ställning. Skulle icke fastighetsomsättningen onaturligt försvåras, måste lagen tillerkänna säljaren en viss förmånsrätt för hans köpeskillingsfordran.[2]

För att minska olägenheterna av den tysta förmånsrätten för ogulden köpeskilling föreslogs, att den tid, inom vilken säljaren hade att inteckna sin fordran, skulle för landsbygdens del nedsättas till hälften. Fristen för intecknande av säljarens fordran skulle vidare med hänsyn till förslagets anordning av inskrivningsväsendet räknas från det köparen sökt lagfart å fastigheten, ej såsom enligt gällande rätt från lagfartens meddelande. Detta innebar, att tiden för inteckningens sökande avsevärt förkortades i sådana fall, där köparens lagfartsansökan förklarats vilande. Frågan om sökande av inteckning kunde icke, såsom enligt gällande rätt, hållas svävande i avvaktan

[1] Jfr härtill och till det föregående Hypoteksombudsmännens förhandlingar s. 299 ff., 342 ff., 402 f., 1265 ff. och 1316 f. samt Sven Larsson i Svensk sparbankstidskrift 1940.
[2] II s. 177 f.

på lagfartsärendets slutliga behandling. Vidare upptogs i 17 kap. 9 § handelsbalken en bestämmelse att förmånsrätten för ogulden köpeskilling skulle få åtnjutas endast, om fordringens beskaffenhet blivit anmärkt i fastighetsboken. I inskrivningsbeslutet skulle alltså anges att inteckningen avsåge ogulden köpeskilling.

I motiven medgavs, att även med dessa ändringsförslag den tysta förmånsrätten medförde en betydande olägenhet för fastighetskrediten. Det framhölls sålunda, att före inteckningsfristens utgång icke funnes någon utväg för en långivare att säkert utröna, huruvida större eller mindre del av köpeskillingen vore ogulden. Till avhjälpande av denna olägenhet ifrågasattes att såsom villkor för åtnjutande av förmånsrätten stadga, att i köpehandlingen skulle utsättas, huru mycket av köpeskillingen som innestode oguldet. Därigenom skulle det för en långivare bli möjligt att på förhand förvissa sig om värdet av den inteckningsrätt köparen erbjöde honom. Den gällande bestämmelsen att säljaren ägde förmånsrätt för sin fordran till och med om han i köpebrevet kvitterat köpeskillingen såsom gulden hade emellertid så ingått i allmänna uppfattningen, att det icke kunde anses tillrådligt införa en föreskrift av motsatt innehåll.

Enligt beredningens mening skulle visserligen riskerna med den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling kunna minskas genom sådana ändringar i de gällande bestämmelserna som upptogos i 1909 års förslag. Men även härefter skulle avsevärda olägenheter kvarstå. I någon betydande grad skulle dessa olägenheter kunna förebyggas endast, därest förmånsrätten gjordes beroende av att köpehandlingen angav det belopp, till vilket inteckning finge sökas i fastigheten. Otänkbart vore måhända icke att införa en dylik bestämmelse trots de betänkligheter häremot, som anfördes i motiven till nyssnämnda förslag. Att det ur fastighetskreditens synpunkt är lämpligt att helt borttaga den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling synes emellertid obestridligt. En sådan ändring är också ägnad att befrämja klarhet och reda i inskrivningsväsendet.

Den särskilda förmånsrätten för ogulden köpeskilling var motiverad med hänsyn till den ordning för inskrivningsärendenas behandling, som gällde före 1932 års lag om handläggning av sådana ärenden. Enligt denna ordning skulle inskrivning sökas hos rätten. För landsbygdens del innebar detta, att inskrivningstillfällena voro sparsamt förekommande. Utan den särskilda förmånsrätten skulle säljaren ha saknat möjlighet att på ett för honom betryggande sätt lämna anstånd med betalningen av någon del av köpeskillingen. Han hade blivit nödsakad att på avsevärd tid uppskjuta försäljningen i avvaktan på att han kunde taga inteckning i fastigheten. Att detta skulle fått en mycket ogynnsam inverkan på fastighetsomsättningen torde vara uppenbart. Särskilt gällde detta under den äldre tingsordningen med högst tre ting om året. Sedermera infördes väl tätare tingssammanträden i flertalet domsagor, och genom 1918 års lagstiftning om särskilda tingssammanträden för handläggning av vissa mål och ärenden skapades på åtskilliga håll en begränsad möjlighet att erhålla inskrivning mellan de lagtima tingen. Men in-

skrivningstillfällena voro alltjämt icke tillräckligt många för att säljaren utan tidsutdräkt skulle kunna bereda sig inteckningssäkerhet i fastigheten. En ändring häri inträdde först genom 1932 års lagstiftning. Handläggningen av inskrivningsärendena överflyttades från rätten till inskrivningsdomaren, och dessa ärenden upptagas nu på särskild inskrivningsdag en gång i veckan. Efter 1932 års inskrivningsreform har säljaren möjlighet att utan nämnvärd tidsspillan på förhand taga inteckning i fastigheten till det belopp, som han är villig låta innestå i denna. Detta förfarande underlättas ytterligare därest, såsom beredningen ämnar föreslå, inteckning helt frigöres från sambandet med personlig fordran. Att överlåtelsen sker utan medverkan av inskrivningsmyndighet lärer vid sådant förhållande icke vidare kunna åberopas såsom skäl att bibehålla förmånsrätten för ogulden köpeskilling.

Mot en reform, varigenom förmånsrätten för ogulden köpeskilling avskaffas har väl stundom anförts, att nämnda rätt är fast rotad i folks medvetande och att en lagändring därför ej skulle komma att tillräckligt beaktas av allmänheten, vilket skulle draga med sig en del rättsförluster. Beredningen är dock knappast benägen att tillmäta farhågor av detta slag någon avgörande betydelse. Härvid förutsätter beredningen, att en dylik lagändring beredes sådan publicitet att den blir tillräckligt känd för allmänheten.

På grund av vad sålunda anförts har beredningen kommit till det resultatet att den nuvarande anordningen med förmånsrätt för ogulden köpeskilling icke bör bibehållas i en ny jordabalk.

25 §.

När köparen råkat i obestånd, är detta en omständighet som ger säljaren ett rimligt anspråk på möjlighet att kunna skydda sig. Vad angår lös egendom innehåller köplagen särskilda bestämmelser i detta ämne. Där köpare, som medgivits kredit, efter avtalets ingående funnits vara på sådant obestånd, att han måste antagas icke kunna rätteligen erlägga köpeskillingen, är säljaren enligt 39 § nämnda lag berättigad att innehålla godset, till dess betryggande säkerhet ställes för köpeskillingens gäldande. Om tiden för godsets avlämnande är inne, äger säljaren häva köpet, såframt ej säkerhet ställes ofördröjligen efter anmaning. Har köparen blivit försatt i konkurs, gäller enligt 40 § att säljaren, när ej tid är inne vare sig för godsets avlämnande eller köpeskillingens erläggande, kan fordra besked, huruvida konkursboet ämnar tillträda köpet. I 41 § stadgas att, då godset utgivits efter det köparen råkat i konkurs, säljaren äger kräva godset åter, såvida ej konkursboet erlägger köpeskillingen eller, i händelse denna ej är förfallen till betalning, förklarar sig vilja gälda den och på begäran ställer betryggande säkerhet. Ifall konkursboet förfogat över godset för egen räkning, så att det ej kan återställas i väsentligen oförändrat skick, äger boet ej draga sig undan från köpet.

De befogenheter, som sålunda vid köp av lös egendom enligt 39 § tillagts

säljaren i händelse av köparens insolvens, sammanhänga med den ömsesidighet som råder mellan kontrahenternas prestationer. En säljare är i princip icke utan särskild överenskommelse pliktig att utge godset, med mindre köparen samtidigt erlägger köpeskillingen. Där säljaren vid köpslutet lämnar anstånd med betalningen, vilar detta på förutsättningen att köpeskillingen kommer att gäldas på utsatt tid. Om det sedan visar sig, att förhoppningen om köpeskillingens utfående efter all sannolikhet är ogrundad, vore det hårt mot säljaren om han skulle behöva å sin sida fullgöra avtalet. Säljaren har därför medgivits att innehålla godset och att häva köpet. För hävningsrätten kräves alltid, att dröjsmål med betalningen kan förutses såsom följd av köparens obestånd (anteciperad mora). Insolvensen berättigar icke utan vidare till slutsatsen, att likviden kommer att utebli. Men ett sådant antagande har ansetts befogat, om den insolvente köparen vid den för leveransen bestämda tiden trots anmaning underlåter att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande. Rätten att innehålla godset inträder däremot redan på ett tidigare stadium. Härför förutsättes icke, att köparen är oförmögen att ställa säkerhet. Befogenheten att innehålla godset har till syfte att bevara säljarens rätt till detta. Om godset kommit i köparens besittning, är säljaren i allmänhet icke berättigad att häva avtalet på grund av inträffat eller anteciperat dröjsmål med betalningen. Det vore vid sådant förhållande icke rimligt, att säljaren skulle vara nödsakad att släppa godset från sig, ehuru köparen råkat på obestånd. I händelse godset utgivits först sedan köparen kommit i konkurs, har säljaren enligt 41 § medgivits att återkräva detta; han har i dylikt fall som regel ej i tid fått vetskap om konkursen och följaktligen icke kunnat begagna sin rätt att innehålla godset. Återkravsrätten innebär, att köparen trots leveransen äger häva avtalet, såvida icke konkursboet uppfyller de i lagen stadgade villkoren för köpets vidblivande. Den säljaren i 40 § tillagda befogenheten att redan före leveranstiden häva köpet i händelse av köparens konkurs sammanhänger med att konkursboet eljest finge möjlighet att spekulera på säljarens bekostnad genom att hålla frågan om sitt tillträdande av köpet svävande.

När det gäller köp av fast egendom är säljarens möjlighet att kunna frånträda avtalet på grund av utebliven likvid beroende av att förbehåll därom gjorts i köpehandlingen. Däremot kan besittningsövergången ej tilldelas samma roll som vid köp av lös egendom; vid fastighetsköp förlorar säljaren sin hävningsrätt endast om han utfärdar en obetingad överlåtelsehandling. Härav följer att även i fall av köparens insolvens det ej kan bli tal om att tillägga säljaren hävningsrätt under annan förutsättning än att köpet alltjämt är villkorligt. Vid sådant förhållande lärer tillräcklig anledning knappast föreligga att tillerkänna säljaren en mot stoppningsrätten vid köp av lös egendom svarande befogenhet.

Även i fråga om köp av fast egendom gäller naturligen, att avhängighetsförhållandet mellan kontrahenternas prestationer motiverar rätt för säljaren att häva avtalet vid anteciperad mora, lika väl som vid ett redan inträffat dröjsmål med likviden. Liksom vid köp av lös egendom skulle det för säl-

jaren innebära en betydande olägenhet, om han hade att — oaktat han saknade utsikt att bekomma köpeskillingen — avvakta dennas förfallotid och icke dessförinnan kunde avyttra fastigheten till annan spekulant eller eljest fritt disponera däröver. Vad nu sagts har avgörande betydelse även om köpeskillingen, såsom vanligen är fallet, icke i sin helhet skall gäldas kontant. Där säljaren har hävningsrätt på grund av anteciperad mora, är det utan vidare klart, att han också är berättigad att innehålla fastigheten.

Beträffande köp av lös egendom föreligger hävningsrätt enligt 39 § köplagen först, då leveranstiden är inne. Såsom skäl för denna begränsning har anförts, att det icke rimligen kan begäras av en insolvent köpare att han, när helst någon säljare fordrar det, skall ställa säkerhet för likviden, innan han ännu är berättigad att komma i besittning av godset.[1] Tydligt är att köparen ofta har större möjligheter att anskaffa dylik säkerhet vid en tidpunkt, då han får disponera över godset. Särskilt gäller detta, när köpet avser egendom, vars värde vid leveranstiden icke kan på förhand tillförlitligt beräknas. I fråga om fast egendom lärer däremot köparens tillträde av egendomen icke i samma grad inverka på hans utsikter att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande; det är i allmänhet först sedan överlåtelsen blivit definitiv och köparen erhållit lagfart på fastigheten som han kan utnyttja dess kreditvärde. Vid fastighetsköp torde därför knappast tillräcklig anledning föreligga att göra hävningsrätten beroende av att köparen äger tillträda fastigheten. Den omständigheten, att köparen som regel först i och med lagfarten kan begagna fastigheten såsom kreditobjekt, medför att vid fastighetsköp anteciperad mora — i motsats till vad fallet vanligen är vid köp av lös egendom — kan antagas föreligga redan innan tiden för egendomens utgivande är inne.

I anslutning till det ovan anförda skall säljaren enligt förevarande paragraf vara berättigad att, där överlåtelsen enligt avtalet är beroende av köpeskillingens riktiga erläggande, häva köpet i händelse av köparens insolvens, såframt ej på anmaning betryggande säkerhet ställes för köpeskillingens gäldande. För hävningsrätten kräves, att insolvensen uppenbarats efter köpets avslutande och har den karaktären, att köparen måste antagas icke kunna rätteligen erlägga köpeskillingen. Härutinnan åsyftas full överensstämmelse med vad som gäller i fråga om köp av lös egendom. Liksom i köplagen ha särskilt omnämnts de fall, då köparens insolvens uppenbarats genom konkurs, ackordsförhandling, utmätning eller betalningsinställelse. Med hänsyn till det betydande belopp, varom här kan vara fråga, torde något rådrum böra lämnas köparen för anskaffande av säkerheten. Det torde få anses till fyllest, att sådan säkerhet ställes utan oskäligt uppehåll efter anmaningen; i sakens natur ligger att detta anstånd måste bli av kort varaktighet. I den mån köpeskillingen skall erläggas genom revers med säkerhet av inteckning i fastigheten, finns naturligen icke något utrymme för en hävningsrätt. Köparen har ju då redan i förväg lämnat av säljaren godtagen säkerhet för köpeskillingens betalning.

---

[1] Almén, Köplagen I s. 588. Jfr Gustaf Carlson i SvJT 1924 s. 71.

Eftersom hävningsrätt föreligger oberoende av om tillträdesdagen är inne, saknas anledning att upptaga någon motsvarighet till bestämmelserna i 40 och 41 §§ köplagen om skyldighet för konkursbo att lämna besked om köpets övertagande och rätt för säljaren att av konkursboet kräva godset åter. Vad angår det i sistnämnda paragraf behandlade fallet, att egendomen ej kan återställas i väsentligen oförändrat skick, lärer av 26 § andra stycket i detta kap. analogt följa, att konkursboet i dylikt fall icke äger mot säljarens bestridande draga sig undan från köpet.

Paragrafen bör, lika litet som 39 § köplagen, anses uttömmande ange de förhållanden, under vilka köparens insolvens utgör anteciperad mora. Sålunda får anteciperad mora anses vara för handen, då köparen förklarar sig icke kunna erlägga köpeskillingen på förfallodagen. Säljaren äger i sådant fall häva avtalet, utan att han anmanat köparen att ställa säkerhet för köpeskillingens gäldande. Tydligt är att anteciperad mora kan föreligga även i andra fall än då köparen kommit på obestånd. Såsom exempel må anföras det fall, då köparen under oriktigt påstående om kontraktsbrott å säljarens sida säger sig icke ämna betala köpeskillingen. Av allmänna grundsatser om anteciperad mora torde följa, att säljaren i ett dylikt fall är berättigad häva avtalet.[1]

Där avtalet häves, bör säljaren skäligen vara berättigad till ersättning för skada, som härigenom åsamkas honom. Motsvarande spörsmål i fråga om lös egendom har tidigare, på grund av lagens tystnad, varit föremål för tvekan,[2] och beredningen har därför upptagit ett stadgande om säljarens rätt till skadestånd. Om köparen kommit i konkurs, kan säljaren uppenbarligen icke rikta sitt ersättningsanspråk mot konkursboet utan är hänvisad till att bevaka detta i konkursen.

26 §.

När avtalet häves på grund av förbehåll i köpehandlingen eller med stöd av bestämmelse i detta kap., har vardera kontrahenten att återbära vad han bekommit genom avtalet. Om köpeskillingen är helt eller delvis erlagd, skall säljaren följaktligen återbetala beloppet till köparen. Där köparen tillträtt fastigheten, åligger det honom att återställa den till säljaren. Köparen kan alltså icke häva avtalet, då han genom att i sin tur avyttra fastigheten satt sig ur stånd att återlämna den till säljaren eller fastigheten blivit exekutivt försåld till gäldande av köparens skuld. Att egendomen övergått till tredje man kan emellertid stundom bero av säljaren; detta är händelsen när en exekutiv auktion har föranletts av att säljaren ej fullgjort sin skyldighet att gälda ett i fastigheten intecknat belopp, för vars betalning köparen icke har att svara enligt avtalet. I dylikt fall är köparen uppenbarligen, oaktat han icke förmår återställa fastigheten, berättigad att häva avtalet och återbe-

[1] Jfr beträffande motsvarande spörsmål vid köp av lös egendom Rudolf Eklund i SvJT 1942 s. 667 ff.

[2] Almén a. a. s. 591 ff.

komma köpeskillingen efter avdrag av vad som kan ha tillfallit honom vid den med anledning av auktionen hållna köpeskillingslikviden.[1]

Då kontrahent vill häva avtalet, kan fastigheten vara besvärad av inteckning, som meddelats på grund av köparens utfästelse. För säljaren uppkommer i sådant fall en situation likartad med den som föreligger för köparen, när fastigheten efter köpet intecknats av säljaren. Av motsvarande skäl, som angivits vid 17 §, bör säljaren i händelse av köpets hävande vara berättigad att innehålla så mycket av köpeskillingen som svarar mot det intecknade beloppet. Om det belopp säljaren uppburit icke förslår härtill, bör han kunna motsätta sig avtalets hävande, såframt köparen ej till honom erlägger skillnaden. De bestämmelser, som i dessa hänseenden upptagits i första stycket av förevarande paragraf, överensstämma i sak med motsvarande regler i 20 § andra stycket i 1909 års förslag. Stadgandena skola uppenbarligen vinna tillämpning även i de fall, då köparen väl icke låtit ytterligare inteckna fastigheten men ånyo utgivit en inteckning, som han vid köpet fått mottaga av säljaren, eller belånat en inteckning utöver det belopp, till vilket den vid köpet var utnyttjad.

Liksom motsvarande stadganden i 1909 års förslag avse regierna i paragrafens första stycke även fall, där på grund av köparens utfästelse i fastigheten intecknats rätt till årlig ränta. De skola vidare tillämpas, då fastigheten efter köpet intecknats för rätt till avgäld. Däremot omfatta dessa regler, till skillnad från 1909 års förslag, icke rätt till födoråd, som utgår i penningar eller varor och på grund av köparens upplåtelse inskrivits i fastigheten. Skälen till denna avvikelse framgå av vad som anförts vid 17 § i fråga om sådana gravationer. Huruvida säljaren i ett dylikt fall skall behöva återtaga fastigheten torde böra avgöras med hänsyn till betydelsen av den olägenhet, som upplåtelsen kan innebära för honom. Detsamma bör gälla, där köparen belastat fastigheten med nyttjanderätt, servitutsrätt eller annan rätt, som på grund av inskrivning eller eljest kan åberopas mot säljaren. I andra stycket av förevarande paragraf har sålunda stadgats att, om sådan upplåtelse väsentligen minskar fastighetens värde eller dess användbarhet i säljarens hand, köparen icke skall äga mot säljarens bestridande häva avtalet.

Beredningen har vidare i paragrafens andra stycke upptagit en bestämmelse, att köpet icke må hävas mot säljarens bestridande, där fastigheten genom köparens åtgärd eller vållande väsentligen försämrats eller minskats i värde. Detta stadgande överensstämmer i sak med regeln i 20 § första stycket i 1909 års förslag. Att fastigheten på grund av fallande konjunkturer blivit mindre värd skall icke inverka på köparens rätt att häva avtalet. Hävningsrätten skall ej heller röna inflytande av att fastigheten av våda skadats eller försämrats; i sådant fall bör för fastighetsköpets del gälla detsamma som enligt 58 § köplagen. För det fall att köparen vanvårdat fastigheten eller företagit skogsavverkning eller annan åtgärd, varigenom egen-

[1] II s. 194. Jfr NJA 1889 A 95, 1897 s. 537 och 1903 s. 411.

domen nedgått i värde, har däremot synts rimligt, att säljaren icke skall vara skyldig att återtaga fastigheten i dess försämrade skick; köparen är alltså hänvisad till att begagna honom medgivna befogenheter i övrigt, vanligen att begära skadestånd och avdrag på köpeskillingen. Även i dylikt fall har emellertid endast ett förhållande av väsentlig betydelse ansetts böra inverka på hävningsrätten; detta står ock i överensstämmelse med 57 § köplagen. Har egendomen endast obetydligt försämrats, skall köparen följaktligen vara bibehållen vid sin rätt att frånträda avtalet och säljaren ha att åtnöjas med ersättning för värdeminskningen.

27 §.

I fråga om lös egendom stadgas i 57 § köplagen, att säljare vid avtalets hävande icke äger återbekomma godset med mindre han återbär vad han uppburit å köpeskillingen. Enligt samma lagrum kan köparen, om han är berättigad till ersättning av säljaren, hålla godset inne till dess ersättningen gäldas eller betryggande säkerhet ställes härför. Den köparen sålunda medgivna rätten att icke behöva avstå godset annorledes än mot återbäring av köpeskillingen gäller även i förhållande till säljarens borgenärer vid utmätning eller konkurs. Rätten att innehålla godset för ersättningsanspråk har däremot karaktären av retentionsrätt, som ej kan bibehållas vid exekutiv försäljning; köparen äger emellertid enligt 17 kap. 3 § handelsbalken för sin fordran förmånsrätt i godset framför säljarens övriga borgenärer. Vad angår fast egendom saknas motsvarande bestämmelser. I rättspraxis har man emellertid sökt tillvarataga köparens rätt att återbekomma köpeskillingen genom att, vid bifall till talan om köpets hävande, göra fastighetens överlämnande till säljaren beroende av köpeskillingens återgäldande. Samma ståndpunkt synes ha intagits beträffande köparens anspråk på gottgörelse för nödig och nyttig kostnad, som nedlagts på fastigheten, och för vissa andra utgifter med anledning av köpet eller dess hävande.[1]

I motiven till 1909 års förslag anmärktes, att det icke kunde anses såsom en tillfredsställande utväg att vid bifall till talan om hävande av fastighetsköp söka tillämpa den grundsats, som i fråga om lös egendom kommit till uttryck i 57 § köplagen. Skulle en rätt för köparen att vägra överlämna fastigheten icke bli av ringa betydelse, måste den vara något mer än en personlig rätt i förhållande till säljaren; den måste äga giltighet även mot tredje man. Att låta frågan om köpets återgång eller bestånd bero av säljarens förmåga att återgälda 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 grundsatser, som vore bestämmande för lagstiftningen angående rätt till sådan egendom; för rätt till fast egendom vore icke innehavet utan inskrivningen avgörande.[2]

---

[1] NJA 1893 A 194, 1896 s. 467, 1909 A 92, 1912 A 291 och 1922 s. 491. Jfr NJA 1892 s. 550 (JustR:n Isberg och Afzelius) och 1910 s. 513.

[2] II s. 195; III s. 192 och 251 f.

I 1909 års förslag löstes spörsmålet i anslutning till förslagets bestämmelser om tryggande av den rätt till ersättning för kostnad å fastighet, som tillkommer den vilken nödgas avträda fastigheten efter klander. I motiven till dessa bestämmelser anfördes att, om man ville bereda den ersättningsberättigade verkligt skydd för hans rätt, endast två utvägar stode öppna. Antingen skulle man kunna ålägga den som instämt klandertalan att, där motparten det äskade, ställa betryggande säkerhet för den ersättning han kunde vara skyldig att utge, vid äventyr att käromålet eljest avskreves. Eller ock finge man söka att, med iakttagande av de i hänsyn till den allmänna rättssäkerheten grundade förutsättningarna, bereda den ersättningsberättigade en verklig sakrätt i fastigheten. Av dessa vägar vore den förra mindre tillfredsställande såsom alltför betungande för käranden. Därför hade den senare beträtts, varvid bestämmelserna om säljares säkerhetsrätt för ogulden köpeskilling fått tjäna till mönster.[1]

För fastighetsköpets del reglerades frågan i 4 kap. 22 § av förslaget. Då köpeskillingen eller någon del därav skulle återbäras till köparen eller ersättning utges till honom för kostnad, som han nedlagt på fastigheten, skulle köparen njuta säkerhet i egendomen, som om inteckning för hans fordran vore beviljad den dag, anmälan om tvisten gjordes för antecknande i fastighetsboken. Denna köparens rätt betingades emellertid av att han sökte inteckning, å iandet sist å det lagtima ting som inföll näst efter nittio dagar och i stad inom nittio dagar från det dom, varigenom återbäring ålades eller ersättning blev till beloppet bestämd, vann laga kraft. Om fastigheten då ej var lagfaren för säljaren, skulle den tid, inom vilken köparen hade att söka inteckning, i stället räknas från det lagfart söktes för säljaren.

Att förmånsrätten för köparens inteckning sålunda skulle räknas tillbaka till tidpunkten för anmälan om tvisten sammanhängde med att en säljare, som hade lagfart på fastigheten, var oförhindrad att belasta denna med inteckningar. Något förbud för honom att söka inteckning i fastigheten gällde varken under rättegången eller därefter under fristen för intecknande av köparens fordran. En ansökan om inteckning skulle visserligen i sådant fall förklaras vilande men komme, om fastigheten återginge till säljaren, att beviljas och medförde då förmånsrätt från dagen för ansökningen. I syfte att förebygga den fara för fastighetskrediten, som köparens förmånsrätt för en ännu icke intecknad fordran kunde medföra, upptogs i 23 § en bestämmelse, enligt vilken anteckningen i fastighetsboken om tvisten ej finge avföras före utgången av den tid, inom vilken köparen ägde söka inteckning för sin fordran.[2]

Vidare föreskrevs i 22 § av förslaget att köparen, därest han ville föra särskild talan om ersättning för kostnad å fastigheten, hade att instämma säljaren inom nittio dagar efter det domen i huvudsaken vann laga kraft, vid äventyr att eljest rätten till talan ginge förlorad. Sådan talan skulle inom samma tid anmälas för antecknande i fastighetsboken, i händelse kö-

[1] III s. 252.
[2] Jfr III s. 253.

paren för sitt ersättningsanspråk ville åtnjuta den angivna förmånsrätten i fastigheten.

Den i rättspraxis begagnade utvägen att, vid bifall till talan om köpets hävande, förbinda fastighetens överlämnande med återbetalning av köpeskillingen och ersättning för vissa kostnader utgör endast ett ofullständigt skydd för köparens fordringsanspråk. Det framstår med hänsyn härtill såsom önskvärt att, i den mån det låter sig göra, bereda köparen ett starkare skydd. På de skäl, som anfördes i motiven till 1909 års förslag, bör det dock icke ifrågakomma att för fastighetsköpets del upptaga någon motsvarighet till bestämmelserna i 57 § köplagen. Att införa en skyldighet för säljaren att ställa säkerhet för köparens fordringsanspråk vid äventyr att hans talan eljest avskreves skulle vara alltför betungande för säljaren. Genom att föreskriva en sådan skyldighet vunnes för övrigt icke något skydd för köparens anspråk, när det är denne som instämt talan om köpets hävande.

Vid dessa förhållanden torde önskemålet att bereda köparen ett bättre skydd knappast kunna realiseras i annan ordning än genom att medge inteckningsrätt i fastigheten. Denna redan i 1909 års förslag anvisade lösning förutsätter att säljaren icke kan genom att själv inteckna fastigheten göra köparens säkerhet illusorisk. I nyssnämnda förslag tillerkändes därför köparen för sin fordran förmånsrätt i fastigheten enligt liknande regler som gälla beträffande ogulden köpeskilling.

Att, i anslutning till 1909 års förslag, medge köparen att söka inteckning i fastigheten med förmånsrätt från dagen för tvistens antecknande i fastighetsboken skulle väl i och för sig icke behöva inge alltför starka betänkligheter, såvitt angår köparens anspråk på köpeskillingens återbetalande. Detta anspråk blir — till skillnad från köparens ersättningskrav — alltid prövat i målet om köpets hävande. Medan processen pågår och det följaktligen är ovisst vem fastigheten kommer att tillhöra, bör säljaren icke få anlita fastigheten såsom kreditobjekt. Och sedan målet blivit slutligt avgjort, skulle som regel icke möta någon svårighet för långivare att konstatera, huruvida köparens fordran blivit gulden eller icke. Det vore ock tänkbart att modifiera förslaget därhän, att anteckningen i fastighetsboken skulle få avföras, så snart säljaren företedde kvitto på fullgjord betalning. För att en långivare icke skulle förbise möjligheten av att en bättre prioriterad inteckning beviljades i fastigheten kunde vidare föreskrivas, att anteckningen i boken skulle uttryckligen ange köparens eventuella rätt till inteckning med förmånsrätt från dagen för anteckningen.

Annorlunda skulle det ställa sig i fråga om köparens anspråk på ersättning för kostnad, som han nedlagt på fastigheten. I händelse köparen förde särskild talan om gottgörelse för sådan kostnad, skulle förmånsrätten medföra den nackdelen för säljaren att denne, oaktat fastigheten återgått till honom, finge svårt att belåna densamma, så länge inteckning kunde komma att meddelas för köparens till beloppet ännu icke fastställda fordringsanspråk. Även med den i 1909 års förslag upptagna preskriptionstiden för instämmande av talan om kostnadsersättning bleve köparens anspråk mången

gång slutgiltigt prövat först lång tid efter köpets hävande, och säljaren kunde följaktligen lida allvarligt förfång av den köparen medgivna förmånsrätten. Efter köpets hävande skulle över huvud uppkomma olägenheter för fastighetskrediten och fastighetsomsättningen av sådant slag, som enligt det vid 24 § anförda talar mot bibehållande av de nuvarande reglerna om förmånsrätt för ogulden köpeskilling. Detsamma skulle gälla i fråga om köparens skadeståndsfordran, i händelse förmånsrätten utsträcktes till att avse även denna, vilket dock icke var fallet i 1909 års förslag. Dylika olägenheter torde under alla omständigheter vara ofrånkomliga, därest man vill i full utsträckning genom inteckningssäkerhet trygga köparens rätt till ersättning för kostnad på fastigheten och till skadestånd. Och att medge köparen inteckningsrätt under förutsättning att hans anspråk på gottgörelse för kostnad eller skadestånd bleve prövat samtidigt med talan om köpets hävande skulle verka alltför slumpartat.

Enligt beredningens mening kan köparen för sin fordran på köpeskillingens återbetalande tillerkännas en inteckningsrätt, låt vara att denna lämpligen torde utformas efter delvis andra linjer än i 1909 års förslag. Däremot bleve det oskäligt betungande för säljaren, om inteckningsrätten jämväl finge avse gottgörelse för kostnad på fastigheten och skadestånd. Att införa någon särskild anordning för tillvaratagande av köparens anspråk i dessa hänseenden låter sig därför icke göra. Genom beredningens förslag blir emellertid köparens intresse vid avvecklingen av köpet tillgodosett i den viktigaste delen, i det att han tryggas i sin rätt att återbekomma den egna prestationen.

Det måste anses önskvärt att ifrågavarande restitutionsanspråk, liksom inteckningsrätt i allmänhet, erhåller prioritet från den dag inteckningen sökes. Enligt beredningens mening bör något hinder icke möta mot att medge köparen att, så snart talan om köpets hävande blivit instämd, söka inteckning i fastigheten till säkerhet för köpeskillingens återbärande. Ansökningen synes lämpligen böra förklaras vilande i avbidan på tvistens utgång och upptagas till slutlig prövning, då laga kraft vunnen dom föreligger. I händelse kärandens talan bifalles, skall inteckning meddelas för det i domen angivna beloppet. Visas att den vilandeförklarade ansökningen förfallit, skall, enligt vad beredningen i annat sammanhang ämnar föreslå, anteckning härom göras i fastighetsboken.

Då talan om köpets hävande blivit instämd, skall enligt vad beredningen tänker sig domstolen av eget initiativ göra anmälan härom till inskrivningsdomaren för anteckning i fastighetsboken. Efter det denna anteckning skett skall säljaren icke under rättegången kunna få ansökan om inteckning i fastigheten beviljad eller vilandeförklarad. Genom anteckningen avskäres vidare tredje man från möjligheten till godtrosförvärv av fastigheten.

Enligt beredningens förslag kan köparen alltså under hela rättegången söka inteckning för sin fordran på köpeskillingens återbärande utan risk att hans säkerhet göres värdelös genom att säljaren tager inteckning i fastigheten. Vid sådant förhållande synes obehövligt att hindra säljaren att in-

teckna fastigheten, sedan talan om köpets hävande bifallits genom laga kraft ägande dom. Dröjer köparen med att söka inteckning till dess hans fordran blivit utdömd, får han stå risken att hans inteckning kommer i sämre förmånsrättsläge än eljest blivit fallet. Köparen bör vidare icke bibehållas vid sin inteckningsrätt under någon längre tid efter det hans fordran på köpeskillingens återbetalande blivit slutgiltigt fastställd. Det synes kunna fordras att köparen, vid utebliven likvid, utan onödigt dröjsmål beslutar, huruvida han skall begagna sig av sin inteckningsrätt eller icke. Den tid, inom vilken inteckning senast skall sökas, torde kunna bestämmas till tre månader från det laga kraft vunnen dom föreligger om hans fordran.

För att köparen skall kunna få inteckning för sitt anspråk på köpeskillingens återbetalande förutsättes, att fastigheten lagfarits för säljaren. I händelse säljaren icke erhållit lagfart på fastigheten, skulle enligt 1909 års förslag fristen för sökande av inteckning räknas först från det lagfart söktes för denne.

Det synes beredningen påkallat att, där lagfart icke meddelats för säljaren, den frist inom vilken köparen har att söka inteckning för det honom tilldömda beloppet skall börja löpa först från det lagfart beviljas för säljaren. Förmånsrätten torde dock även i sådant fall böra räknas från dagen för ansökningen. För köparen föreligger väl härigenom en viss risk att säljaren kan komma att före honom söka inteckning i fastigheten. Men att för här avsett fall införa en motsvarighet till den nuvarande förmånsrätten för ogulden köpeskilling synes icke böra ifrågakomma. Den, som köper en för hans fångesman icke lagfaren fastighet, får åtnöjas med en något svagare inteckningsrätt för köpeskillingens återbärande. Det må nämnas att, då något lagfartshinder icke föreligger, köparen enligt vad beredningen tänker sig skall kunna av inskrivningsdomaren medges att i säljarens ställe låta lagfara dennes fång, därvid han äger av säljaren söka åter sin kostnad.

Enligt 1909 års förslag hade köparen rätt till tvångsinteckning icke blott där talan fördes om köpets hävande utan även där tvisten gällde återgång av ett ogiltigt köp. Jämväl beredningen anser, att dessa fall böra bedömas lika. Beträffande återgångsfallen må erinras därom, att frågan om köpeskillingens återbärande och om utgivande av skadestånd stundom är uttryckligen reglerad i andra delar av lagstiftningen. Bestämmelser härom återfinnas sålunda i 5 kap. 9 § förmynderskapslagen och i lagen den 27 juni 1924 om verkan av avtal, som slutits under inflytande av rubbad själsverksamhet.

Däremot har någon tvångsinteckningsrätt ej tillerkänts köparen i sådana fall, då köpet är ogiltigt ipso jure och följaktligen något yrkande icke förutsättes för köpets återgång. Ett undantag har dock ansetts böra göras för de fall, där köpet återgår till följd av legala villkorsbestämmelser som upptagits i 7 och 8 §§ av detta kap. Inteckningsrätten måste i dessa fall avse den fastighet, till vilken området eller andelen hör. Detsamma bör naturligen gälla, i händelse talan föres om hävande eller återgång av köp av ägovidd eller fastighetsandel, som icke blivit utbruten genom laga delning.

Såsom ovan anförts hade köparen enligt 1909 års förslag att, där han ville föra särskild talan om ersättning för kostnad å fastigheten, instämma säljaren inom viss kortare tid från det domen i huvudsaken vann laga kraft. I motiven till motsvarande stadgande i kap. om klander anfördes, att det icke kunde anses lämpligt att ett sådant anspråk hölles svävande under alltför lång tid. Med hänsyn till att den i förslaget upptagna tysta förmånsrätten för köparens fordran på sådan ersättning icke borde besvära fastigheten under längre tid än som vore alldeles oundgängligt sattes preskriptionstiden för särskild ersättningstalan till nittio dagar efter det domen i huvudsaken vunnit laga kraft.[1] Då beredningen icke föreslår någon förmånsrätt för dylik ersättning, bortfaller den främsta anledningen att uppställa en särskild preskriptionsfrist. Vad i övrigt anförts till stöd härför har icke övertygat beredningen om nödvändigheten att begränsa den vanliga tioårspreskriptionen.

Om byte.

28 §.

Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag är det naturligt att låta de för köp givna reglerna i tillämpliga delar gälla även för byte. En sådan anpassning torde i allmänhet icke föranleda någon särskild svårighet eller osäkerhet. I bytesavtalet kan vardera kontrahenten liknas både vid säljare och köpare. Beträffande den egendom som bortbytes blir nämligen hans ställning jämförlig med en säljares, medan han i fråga om den egendom han tillbyter sig kan jämföras med en köpare. Lämnas vid bytet mellangift i penningar, kan vad som stadgats om köpeskilling tillämpas å mellangiften. I sådana fall, då enligt 11, 12 och 16—18 §§ köpare är berättigad till avdrag å köpeskillingen, kan vid byte ett motsvarande avdrag göras å mellangiften.

Från den allmänna principen om bytes likställande med köp gjordes i 1909 års förslag ett undantag avseende hemulsskyldigheten. En motsvarande tillämpning av den för köp givna regeln om att säljaren skall återbära köpeskillingen, därest egendomen icke kan värjas, skulle närmast ha föranlett, att den byteskontrahent, som står i hemul, bleve skyldig att återlämna den egendom han fått i byte. Detta är i själva verket också den lösning som blivit genomförd i 1734 års lag. Enligt 11 kap. 4 § jordabalken är nämligen den, som efter klander frånvinnes en genom byte förvärvad fastighet, berättigad att återtaga den av honom bortbytta fastigheten, såvitt denna icke ånyo överlåtits och nye innehavaren sökt lagfart. Denna regel ersattes i 1909 års förslag med en bestämmelse, enligt vilken den som drabbats av klandret icke får återtaga den fastighet han gav i byte utan endast kräva ersättning i penningar. Såsom skäl för denna nyhet framhölls väsentligen, att fastighetsvärdena under nutida förhållanden blivit mera beroende av individuella omständigheter och växlande konjunkturer än vad fallet varit i äldre tid. Ett

[1] III s. 251.

antagande att två fastigheter, som gått i byte mot varandra, skulle jämväl efter en längre tids förlopp äga ungefär lika värde, skulle numera så ofta råka i uppenbar strid med verkliga förhållandet, att det såsom grund för en uppgörelse skulle bli i hög grad olämpligt.[1]

Mot hemulsskyldighetens fullgörande in natura talar enligt beredningens mening särskilt den omständigheten att därigenom göres ett onödigt stort ingrepp i de bestående förhållandena. Med hänsyn härtill har beredningen givit sin anslutning till regeln att ersättning skall utgå i penningar. Sådan ersättning skall naturligen bestämmas efter värdet av den bortbytta fastigheten vid tiden för bytesavtalets ingående.

Den i förslaget upptagna föreskriften om ersättning i penningar vid fullgörande av hemulsskyldighet är så avfattad, att den inbegriper även det fall att någon av de i bytet ingående fastigheterna varit föremål för dubbelöverlåtelse och i följd därav frångått byteskontrahenten. Av regeln om ersättning i penningar lärer jämväl följa, att om blott en del av den fastighet, som klandret eller tvisten avsett, frångått kontrahenten, denne vid utövande av hävningsrätt enligt 20 § andra stycket icke skall kunna återtaga den egendom han gav i byte utan endast kräva ersättning för dennas värde. I övrigt skola enligt förslaget de vid köp gällande reglerna om hemulsskyldighet tillämpas även vid byte. Var den som drabbats av klandret i god tro vid tiden för bytesavtalet, skall han alltså utöver nyssnämnda ersättning kunna fordra skadestånd. I detta ingår gottgörelse för värdestegring å den tillbytta fastigheten, i den mån denna icke motsvaras av sådan nedlagd kostnad för vilken rätte ägaren är ersättningsskyldig.

Om gåva.

29 §.

Formregeln i 1 kap. 2 § jordabalken omfattar jämväl gåva av fast egendom. Sådan gåva skall enligt detta lagrum skriftligen ske med tvägge manna vittne och de villkor däri sättas, varå gåvan sig grundar. Endast givarens underskrift på gåvohandlingen anses erforderlig; detta gäller även, där gåvotagaren har att fullgöra något för överlåtelsen uppställt villkor eller hans rådighet över egendomen i något hänseende inskränkes genom bestämmelse i gåvohandlingen. För gåvans fullbordande kräves, att handlingen överlämnas till gåvotagaren eller någon, som för dennes räkning mottager handlingen.

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 föreligga ömsesidiga viljeförklaringar vid sådana mellanformer av köp och gåva eller byte och gåva, där överlåtelsen är för-

[1] II s. 206.

knippad 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;[1] 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.[2] 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 samt medverkan av två vittnen, av vilka ett skall vara laga köpevittne, äga giltighet även beträffande gåva. Liksom vid köp bör kravet på skriftlig form gälla rättshandlingen i dess helhet.

Ett särskilt spörsmål är, huruvida såsom en nödvändig förutsättning för gåvas giltighet bör uppställas att jämväl gåvotagaren skall vara tillstädes vid gåvotillfället och rättshandlingen sålunda avslutas i samtidig närvaro av båda parterna jämte vittnen. I samband härmed står frågan, huruvida tillika bör krävas gåvotagarens underskrift på gåvobrevet. Enligt 1909 års förslag, som beträffande köp inskränkte sig till att kräva säljarens underskrift på överlåtelsehandlingen, behövde gåvobrevet naturligen undertecknas endast av givaren. I jordabalkskommissionens förslag, enligt vilket köp skulle avslutas inför laga köpevittne och båda kontrahenternas namn på köpehandlingen skulle bestyrkas av vittnet, föreskrevs beträffande gåva blott att givarens underskrift på gåvohandlingen skulle bevittnas i denna ordning. I motiven anfördes, att det visserligen kunde ifrågasättas att fordra även gåvotagarens underskrift och dess bestyrkande av köpevittnet. Ett stadgande av denna innebörd innefattade emellertid enligt kommissionens mening så stor avvikelse från gällande uppfattning och bestämmelser om gåva, att det i varje fall icke borde införas i samband med kommissionens förslag.

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.

---

[1] NJA 1916 s. 71.
[2] af Hällström, Formkravet vid fastighetsöverlåtelse, i FJFT 1932 s. 363.

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.[1] Såväl överlåtelsens fullbordan 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 tillämnade 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 synes vara att i fråga om formen för gåva och tidpunkten för gåvans fullbordan anknyta till vad som skall gälla beträffande köp. En likställighet i formellt hänseende mellan köp och gåva är — såsom anmärktes i motiven till 1909 års förslag — så mycket mer påkallad som fall förekomma, vilka utgöra mellanformer av köp och gåva och där en olikhet i formkraven därför skulle verka stötande. Beredningen föreslår av nu anförda skäl, att gåvobrevet skall underskrivas av såväl givare som gåvotagare samt att vittnena skola närvara vid gåvotillfället och med sina namn bestyrka gåvohandlingen. Gåvan skall vara fullbordad redan därigenom, att gåvobrevet upprättats i denna form och en särskild tradition av handlingen skall icke vidare vara erforderlig för äganderättens överförande på gåvotagaren.

Där gåva av fast egendom sker genom statlig myndighet, torde — lika litet som vid köp — överlåtelsehandlingens bevittnande böra anses erforderligt.

30 §.

Det genom 1810 års lagstiftning tillkomna stadgandet i 1 kap. 2 § jordabalken om förbud mot förbehåll, varigenom överlåtare av fast egendom betingar sig eller annan att framdeles vinna egendomen åter, har icke avseende å gåva. Vid sådan överlåtelse kan enligt gällande rätt, i motsats till vad fallet är vid köp, genom varje slags förbehåll bestämmas, att egendomen under någon förutsättning skall återgå till givaren eller överlämnas till tredje man, exempelvis en släkting till denne. En villkorsklausul av denna natur utgör följaktligen ej heller hinder för lagfart på gåvotagarens fång.[2] Endast i den mån ett förbehåll i gåvoavtalet skulle leda till resultat, som står i strid

[1] af Hällström a. a. s. 370.
[2] NJA 1903 s. 270.

med vad som stadgats angående rättshandlingar till förmån för ofödda, är förbehållet otillåtet.

I motiven till 1909 års förslag framhölls såsom påtagligt, att åt den som bortgåve sin fasta egendom borde lämnas större utrymme att därvid stadga inskränkningar i förvärvarens rätt än vad som skäligen kunde tillåtas en säljare. Emellertid skulle det otvivelaktigt strida mot den grunduppfattning, på vilken 1810 års lagstiftning vilade, därest dylika inskränkande band tillades verkan under en obegränsad framtid. Förslaget avvägde i 5 kap. 11 § dessa synpunkter sålunda, att en resolutiv villkorsbestämmelse icke i och för sig skulle äga någon verkan mot tredje man, till vilken egendomen överlåtits. Till en sådan villkorsbestämmelse behövde därför hänsyn ej tagas vid inskrivning av gåvotagarens fång. I förhållandet kontrahenterna emellan skulle villkorsklausulen däremot kunna åberopas.[1]

Även beredningen anser, att gåva ej bör kunna förenas med villkor under obegränsad tid. En inskränkning i rätten att förbinda gåvan med villkor bör dock icke gå lika långt som beredningen föreslår för köp. I princip kan beredningen härvid ansluta sig till den lösning, som anvisades i 1909 års förslag. Vad angår kontrahenternas inbördes förhållande bör det vara givaren tillåtet att göra gällande en villkorsbestämmelse, för vars verkan utsatts längre tid än två år från gåvohandlingens dag. Gentemot tredje man, till vilken gåvotagaren överlåtit egendomen, bör däremot endast ett villkor av kortare varaktighet äga giltighet. Av den ståndpunkt, som beredningen intagit i fråga om villkor vid köp, följer att härvid icke bör göras någon skillnad mellan resolutiva och suspensiva villkor. I överensstämmelse med det anförda har första stycket av förevarande paragraf erhållit en avfattning, varav framgår att givaren äger i gåvobrevet föreskriva villkor för gåvans bestånd utöver vad i 4 § sägs. Enligt samma stycke skall ett dylikt villkor emellertid icke kunna åberopas mot tredje man, som efter överlåtelse förvärvat egendomen, utan givaren i stället vara hänvisad till att av gåvotagaren utkräva gåvans värde. Härvid förutsättes, att gåvotagaren överlåtit egendomen innan talan om gåvans återgång blivit instämd; en senare överlåtelse bör naturligen icke betaga givaren rätten att göra villkoret gällande.

I lagfartshänseende medför den sålunda intagna ståndpunkten att, där tiden för villkorets verkan bestämts i enlighet med 4 §, lagfart icke må beviljas för gåvotagaren förrän villkoret blivit uppfyllt. Har längre tid angivits för villkorets verkan, bör detsamma sakna betydelse för frågan om gåvotagarens möjlighet att erhålla lagfart på fånget.

Genom 1810 års lagstiftning infördes vidare i dåvarande 16 kap. 1 § ärvdabalken vissa bestämmelser i syfte att hindra uppkomsten av ständiga fideikommiss i fast egendom. Sålunda meddelades föreskrifter, som begränsade möjligheten att genom testamente förordna om succession i fast egendom och om villkoren för egendomens förvaltning. Dessa föreskrifter gällde

[1] II s. 210 f.

även beträffande gåva samt andra avhandlingar och kontrakter om fast egendom. I anslutning till denna lagstiftning upptogs i 5 kap. 2 § i 1909 års förslag den regeln, att vid gåva av sådan egendom givaren icke finge angående äganderätten eller ägarens rätt att överlåta eller inteckna egendomen sträcka sitt förordnande längre än i fråga om testamente vore i lag medgivet.

Hithörande testamentsrättsliga bestämmelser ha efter tillkomsten av 1909 års förslag ersatts av stadganden i 1930 års lag om testamente. Enligt den i 1 kap. 2 § första stycket upptagna huvudregeln skall förordnande till annan än den, som är född vid testators död eller då är avlad och sedermera födes med liv, vara utan verkan. Denna regel, som avser både fast och lös egendom, modifieras genom andra stycket i samma paragraf, i det att testamente medges till förmån för blivande arvsberättigade avkomlingar till någon, som enligt första stycket äger taga testamente. För sådant förordnande gälla dock begränsningar i två hänseenden. De nämnda personerna skola erhålla egendomen till full ägo senast då den, till vilken de äro avkomlingar, dör eller annan, vilken skall åtnjuta rätt till egendomen, avlider eller hans rätt eljest upphör. I förordnandet får vidare ej göras olikhet mellan syskon, vilka ej äro födda eller avlade vid testators död. Den förra inskränkningen innebär, att de ofödda testamentstagarna icke kunna bindas i sin förfoganderätt vare sig genom förbud mot överlåtelse eller mot inteckning eller genom annat förbehåll. De slutliga mottagarna skola erhålla egendomen utan förvaltningsinskränkningar.

Samtidigt med testamentslagen utfärdades en lag om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. I denna lag, som jämväl avser både fast och lös egendom, föreskrives att vad i testamentslagen är stadgat med avseende å förordnande genom testamente till den, som ej är född eller avlad vid testators död, skall äga motsvarande tillämpning på förordnande genom annan rättshandling till förmån för den, som ej är född eller avlad vid tiden för förordnandet. Av motiven framgår att lagen i främsta rummet åsyftar gåva. Att någon genom gåva sökte vinna samma syfte som genom testamentariskt förordnande vore — heter det i motiven — icke ovanligt. Däremot förekomme det sällan, att andra rättshandlingar innefattade förordnanden av förevarande slag; då så någon gång vore förhållandet, torde det i regel vara fråga om ett arvskifte.[1]

I fråga om gåva av fast egendom begränsas följaktligen genom sistnämnda lag kretsen av de personer, till vilka egendomen får bortgivas. Lagen innebär vidare att förbehåll, som vid gåva gjorts rörande ny ägares rätt att överlåta eller inteckna fastighet, icke skall medföra hinder för dennes arvsberättigade avkomlingar att erhålla fastigheten till full ägo senast vid förvärvarens död eller då annan, vilken skall åtnjuta rätt till fastigheten, avlider eller hans rätt eljest upphör. Motsvarande gäller beträffande andra förvaltningsinskränkningar, även sådana som sakna betydelse för ordnandet av successionsföljden. Då dylika dispositionsinskränkningar vid gåva — till skillnad

[1] Lagberedningens förslag till lag om testamente m. m. (1929) s. 384.

från köp och byte — icke torde vara ovanliga, har det ansetts påkallat att i förevarande paragraf upptaga en hänvisning till sagda lag.

31 §.

De skäl, som i fråga om köp föranlett att i 7—9 §§ uppställts särskilda villkor för giltigheten av areal- och andelsöverlåtelser, påkalla uppenbarligen samma reglering beträffande gåva. I förevarande paragraf har därför stadgats, att bestämmelserna i 7—9 §§ skola äga motsvarande tillämpning på gåva.

32 §.

Om en överlåtelse i gåvohandlingen gjorts beroende av villkor, för vars verkan icke utsatts längre tid än två år från avtalet, bör lagfart icke kunna beviljas för gåvotagaren förrän villkoret blivit uppfyllt, och följaktligen skall dessförinnan ej heller inteckning kunna meddelas i fastigheten på grund av dennes medgivande. Har längre tid utsatts för villkorets verkan, kan förbehållet enligt 30 § första stycket icke åberopas mot tredje man, som efter överlåtelse förvärvat fastigheten; villkoret saknar därför betydelse för frågan om rätt till lagfart på gåvotagarens fång, och även inteckning kan, medan villkoret ännu är gällande, meddelas på grund av hans medgivande. Hinder mot fastighetens intecknande av gåvotagaren föreligger endast då givaren i gåvohandlingen uppställt ett uttryckligt förbud häremot. Skall gåvan återgå jämlikt ett villkor av längre varaktighet än två år — vilket alltså förutsätter att gåvotagaren icke i sin tur överlåtit egendomen — bör detta ej medföra att inteckning, som han tagit i fastigheten, skall förfalla. Givaren bör i stället söka ersättning för sin förlust av gåvotagaren. Motsvarande bör gälla i fråga om annan inskrivning, som tillkommit på grund av gåvotagarens upplåtelse. Den regel, som i förevarande paragraf meddelats för det fall att fastigheten sålunda vid gåvans återgång är besvärad av inskrivning, har motsvarighet i 11 § andra stycket i 1909 års förslag. Såsom en förutsättning för inskrivningens bestånd angavs emellertid i nämnda förslag, att inskrivningen blivit sökt innan återgångstalan instämdes. Beredningen föreslår i annat sammanhang, att anteckning om sådan talan skall verkställas i fastighetsboken redan i samband med stämningens utfärdande, och härigenom förhindras att inskrivning sker i fastigheten efter det talan blivit anhängiggjord.

Enligt gällande rätt är den, som bortgivit fast egendom, icke hemulsskyldig mot gåvotagaren; bestämmelserna i 11 kap. jordabalken äga icke tillämpning på givaren. I 1909 års förslag upptogs i 5 kap. 4 § ett stadgande att gåvotagare, som efter klander frånvunnes egendomen, icke hade rätt till skadestånd. Om gåvan vore given för arbete eller tjänst, skulle gåvotagaren dock få skälig gottgörelse för arbetet eller tjänsten. I motiven betecknades det såsom en naturlig och allmänt antagen rättsgrundsats att den, som utan vederlag överlåtit en fastighet, i allmänhet icke är ersättningsskyldig, om gåvotagaren i följd av klander går miste om egendomen. För fall av dubbel-

överlåtelse upptogs däremot en motsatt regel. Om gåvotagaren måste vika för annan, som också grundade sin rätt till egendomen på överlåtelse från givaren, skulle gåvotagaren enligt 3 § vara berättigad till skadestånd av givaren. Såsom skäl härför anfördes i motiven, att gåvotagarens förlust i detta fall tillkommit genom givarens rättsstridiga åtgärd att överlåta samma egendom till tvenne.

I överensstämmelse med 1909 års förslag anser beredningen, att något hemulsansvar icke bör åläggas givaren. Emellertid kan beredningen icke helt ansluta sig till den reglering, som upptagits i nämnda förslag. Av allmänna skadeståndsregler lärer följa, att givare i ond tro har att ersätta godtroende gåvotagare kostnader med anledning av gåvan, som icke skola gottgöras honom av rätte ägaren. Vad beträffar gåva, som är given för arbete eller tjänst (s. k. remuneratorisk gåva), måste ävenledes skiljas mellan olika fall. Om givaren över huvud ej varit rättsligt förpliktad att utge något vederlag för arbetet eller tjänsten, kunna omständigheterna vara sådana att det skulle vara obilligt mot givaren att anse honom skyldig gälda ersättning härför, i händelse gåvotagaren går miste om fastigheten. Om däremot någon motprestation låt vara av betydligt mindre värde än gåvan skolat utgå, bör gåvotagaren vara berättigad till ersättning för arbetet eller tjänsten, då han förlorar fastigheten. Det torde få överlämnas till domstolarna att efter allmänna rättsgrundsatser pröva ersättningsfrågan med hänsyn till omständigheterna. Beredningen har alltså ej ansett erforderligt att ge uttryckliga regler angående ersättningsskyldigheten i fall, då gåva frångår gåvotagare efter klander.

När egendom bortgives till en och därjämte överlåtes till annan, torde detta mera sällan bero på en avsiktlig dubbelöverlåtelse från givaren. Det vanligaste fallet är att givaren, sedan han bortgivit ett område av fastigheten, förbisett nödvändigheten av att vid en senare överlåtelse av stamfastigheten uttryckligen undantaga det ännu ej utbrutna området. Att i dylikt fall, när således givaren varit i god tro, ålägga honom skyldighet att ersätta gåvotagaren för det denne gått miste om själva området finner beredningen knappast skäligt. Av allmänna skadeståndsregler torde följa, att givaren, åtminstone om han var i ond tro, har att ersätta godtroende gåvotagare kostnader med anledning av gåvan. I beredningens förslag har på grund härav ej upptagits någon motsvarighet till bestämmelsen i 3 § i 1909 års förslag.

I 1909 års förslag upptogos i 5 kap. åtskilliga stadganden om gåva, hämtade från 1857 års förordning angående vad i testamente givas må, så ock om gåva av fast egendom. Enligt 6 § skulle sålunda gåvotagaren, där givaren kom i nöd så att han ej kunde försörja sig, vara pliktig att, såvitt han förmådde, lämna årligt bidrag till givarens nödtorftiga underhåll, dock ej utöver hälften av den skänkta egendomens behållna avkastning. Jämlikt 10 § skulle underhållsskyldighet icke föreligga, då gåvan var given för arbete eller tjänst. Dessa stadganden motsvarade ännu gällande föreskrifter i 3 och 6 §§ i 1857 års förordning. Härutöver tillades i förslagets 8 §, att gåvo-

tagaren skulle vara fri från bidragsplikt, om ej behov av understöd yppats och anspråk därå framställts inom tio år från det gåvan skedde.

Beträffande gåva av lös egendom saknas i gällande rätt bestämmelse om skyldighet för gåvotagaren att bidraga till givarens underhåll. I motiven till 1928 års lag om arv tog man avstånd från att införa en allmän regel om rätt för givare till underhållsbidrag av gåvotagare. Man framhöll, att det på grund av den tacksamhetsskuld, som mottagandet av en gåva medförde, kunde för gåvotagaren framstå såsom en sedlig plikt att bispringa givaren, om denne råkade i nöd. Huruvida en sådan plikt i det särskilda fallet förelåge och, om så vore förhållandet, hur långt den sträckte sig berodde emellertid ej blott av den givna egendomens värde och de omständigheter, under vilka gåvan ägde rum, utan ock av gåvotagarens levnadsförhållanden, då givarens behov av understöd inträdde. Även andra omständigheter vore av betydelse, såsom den användning för vilken gåvan varit avsedd. Av vikt vore jämväl hur lång tid som förflutit sedan gåvan skedde, huruvida den skänkta egendomen funnes i behåll eller eljest nytta av gåvan fortfarande förelåge. Att fastställa en rättsregel på grundval av en sådan mångfald av synpunkter vore förenat med synnerligen stora svårigheter. Och för den allmänna uppfattningen i vårt land vore för visso den tanken främmande att mottagandet av en gåva skulle kunna för gåvotagaren medföra rättslig förpliktelse att vid behov lämna givaren understöd. Den i 1857 års förordning upptagna regeln därom hade haft synnerligen ringa, om ens någon, praktisk betydelse och torde knappast vara känd av andra än jurister. Detta förhållande vore så mycket mindre ägnat att förvåna som gåva av fast egendom av större värde ytterst sällan torde förekomma annat än till givarens barn. Där ej i sådant fall undantagsförmåner förbehållits, förelåge för givaren rätt till underhållsbidrag i händelse av behov redan enligt allmänna bestämmelser om underhållsskyldighet mellan föräldrar och barn, och ett beaktande av regeln i 1857 års förordning torde sällan, om ens någonsin, förekomma. Sedan en gåva fullbordats, borde gåvotagaren vara berättigad att betrakta den givna egendomen såsom en beståndsdel av sin förmögenhet och äga vid sin förmögenhetsförvaltning utgå från detta förhållande. En laglig förpliktelse att, vid behov hos givaren, i form av underhållsbidrag återbära gåvans värde eller utge ett årligt belopp, motsvarande räntan därå, skulle försätta gåvotagaren i ett så osäkert läge, att fördelen av gåvan skulle väsentligen förringas.[1]

Vidare uttalades i motiven, att de sålunda åberopade skälen mot en allmän regel om rätt för givare till underhållsbidrag av gåvotagare syntes tala även mot en sådan rätt på grund av gåva av fast egendom. Emellertid ansågs att med spörsmålet om upphävande eller omarbetning av de i 1857 års förordning till förmån för givare av fast egendom meddelade bestämmelserna om underhållsrätt borde anstå till dess 1909 års förslag bleve föremål för behandling.[2]

De i 1857 års förordning meddelade bestämmelserna om gåvotagarens un-

[1] Lagberedningens förslag till lag om arv m. m. (1925) s. 371 f.
[2] Ib. s. 377.

derhållsplikt mot givaren äro uttryck för en i och för sig riktig uppfattning om en moralisk skyldighet för gåvotagaren att bidraga till givarens underhåll, där denne kommit i nöd. Såsom anfördes i motiven till lagen om arv, äro emellertid tillvaron och omfattningen av en moralisk underhållsplikt mot givaren i hög grad beroende av de närmare omständigheterna i det enskilda fallet. Gåvotagarens tacksamhetsskuld utgör ej alltid tillräcklig grund för införande av en rättslig underhållsplikt mot givaren. Genom de i 1909 års förslag upptagna stadgandena torde spörsmålet knappast ha erhållit en lösning, som tager tillräcklig hänsyn till olika förutsättningar. Med hänsyn till de skiftande omständigheter, som inverka på denna fråga, torde det över huvud vara förenat med stora vanskligheter att i lag uppställa någon allmän grundsats om en underhållsskyldighet. Otvivelaktigt är ock, att regeln i 1857 års förordning haft ringa praktisk betydelse. Måhända har dock denna betydelse något underskattats i de anförda motiven, som utgå från att gåva av fast egendom till större värde ytterst sällan sker till andra än givarens barn. Det förekommer sålunda ej sällan, att dylik egendom redan under ägarens livstid doneras till någon institution för att tillgodose ett allmännyttigt eller annat ändamål. Exempel torde finnas därpå, att en institution, som sålunda fått mottaga fast egendom, lämnat bidrag till givarens underhåll, då denne sedermera kommit på obestånd. Frågan om underhållsbidrag till givaren lärer emellertid i dylika fall vara i särskilt ringa grad ägnad för en rättslig reglering. Ofta skulle understöd till givaren icke kunna lämnas utan att donationens syfte tills vidare åtminstone partiellt åsidosattes, enär eljest medel skulle saknas för bestridande av underhållsbidraget. I sådant fall kan det ej sällan vara ett synnerligen grannlaga spörsmål att mot varandra väga det med donationen förbundna intresset och givarens intresse av bidrag till sitt underhåll. Särskilt gäller naturligtvis detta, där egendomen enligt gåvobestämmelserna tagits i bruk för någon behjärtansvärd social verksamhet, som måste inskränkas i händelse givaren erhåller understöd. För ett helt upphävande av de i 1857 års förordning meddelade bestämmelserna om rätt för givare till underhållsbidrag av gåvotagare talar ock, att en sådan rätt funnits icke böra stadgas i fråga om gåva av lös egendom och att tillräcklig anledning knappast i och för sig lärer föreligga att i detta hänseende göra någon skillnad mellan gåva av olika slags egendom.

I 5 kap. 7, 8 och 10 §§ i 1909 års förslag upptogos föreskrifter om viss skyldighet för gåvotagaren att, där givaren dör, lämna underhållsbidrag till dennes barn. Stadgandena härom motsvarade då gällande regler i 4 § i 1857 års förordning. Denna fråga behandlas numera i 8 kap. 4 och 5 §§ lagen om arv, där det oberoende av egendomens natur föreskrives en sådan underhållsplikt för givarens bröstarvinge och för annan, som mottagit egendom under sådana omständigheter eller på sådana villkor att gåvan till syftet är att likställa med testamente. Vid tillkomsten av denna lag upphävdes 4 § i 1857 års förordning.

Enligt 5 kap. 9 § i 1909 års förslag skulle givare äga återkalla gåva, om gåvotagaren gjort honom märklig orätt eller skada; talan därom skulle dock

instämmas inom ett år sedan givaren fick kännedom om den orätt eller skada, som tillfogats honom av gåvotagaren. Rätten att återkalla gåvan skulle övergå på givarens arvingar, varvid preskriptionstiden började löpa från det givaren dog. Bestämmelserna svarade mot de alltjämt gällande föreskrifterna i 5 § i 1857 års förordning. Liksom enligt 6 § i denna förordning skulle jämlikt 10 § i förslaget återkallelse ej få ske av gåva, som var given för arbete eller tjänst. Vidare meddelades i 11 § första stycket en mot 7 § i förordningen svarande bestämmelse för det fall, att gåvotagaren före återkallelsen överlåtit den skänkta egendomen till annan.

I fråga om lös egendom har sedermera i 5 § andra stycket i lagen den 27 mars 1936 angående vissa utfästelser om gåva meddelats ett stadgande, som utgör en viss motsvarighet till 5 § i 1857 års förordning men är avsevärt mindre vittgående. Stadgandet innehåller att, om gåvotagaren gör givaren märklig orätt, det står givaren fritt att återkalla gåvan, där denna ännu ej fullbordats; han skall dock giva återkallelsen till känna för gåvotagaren inom ett år från det han fick kunskap om orätten.

I motiven till nämnda lag gjordes även vissa uttalanden beträffande skyldighet för givare att vidkännas återkallande av gåvan, sedan denna blivit fullbordad. Sådan skyldighet vore — anfördes det i motiven — icke för närvarande lagstadgad i fråga om fullbordad gåva av lös egendom, och det ansågs att de föråldrade och sällan tillämpade bestämmelserna i 1857 års förordning ej borde utvidgas till att omfatta lös egendom. I vissa ytterlighetsfall torde givarens intresse kunna tillräckligen tillgodoses genom tillämpning av de grundsatser, som i allmänhet gällde angående verkan av att väsentliga förutsättningar för en rättshandling bruste.[1]

Då sålunda någon allmän regel om återkallande av gåva på grund av gåvotagarens otacksamhet eller förhållande i övrigt ej befunnits erforderlig, torde de anförda bestämmelserna i 1857 års förordning lämpligen böra upphävas. Det kan erinras om att utfästelse om gåva av fast egendom enligt beredningens förslag, liksom i gällande rätt, ej skall tillerkännas någon rättsverkan.

Beredningen föreslår följaktligen att de alltjämt kvarstående stadgandena om gåva i 1857 års förordning skola upphävas. Ett stadgande härom torde få införas i övergångsbestämmelserna till en ny jordabalk.

5 KAP.

Om förköpsrätt.

Den gällande svenska rätten är synnerligen restriktiv i vad angår avtalsmässiga inskränkningar i äganderätten av den typ, som representeras av resolutiva villkor vid köp samt av de i främmande rätt ofta upptagna rättsinstituten förköpsrätt och återköpsrätt. Denna fråga har i det föregående berörts i sam-

[1] Lagberedningens förslag till lag om skuldebrev m. m. (1935) s. 138.

band med spörsmålet om villkor vid köp. Såsom framgår av de i kapitlet om köp upptagna bestämmelserna har beredningen funnit sig böra förorda en mildring i vissa hänseenden av förbudet mot villkorliga köp men tillika föreslagit en ganska snäv gräns för villkorens giltighetstid. Reglerna åsyfta att underlätta sådana villkorliga förvärv som föranledas av kontrahenternas intresse att kunna hålla överlåtelsen svävande under någon kortare tid. Ifall förbudet mot vissa villkorliga förvärv i 1 kap. 2 § jordabalken ersättes med de av beredningen föreslagna reglerna i kapitlet om köp, återstår emellertid frågan om möjligheten att mera varaktigt belasta en fastighet med en återköpsrätt eller en förköpsrätt. Enligt 1924 års lag om återköpsrätt till fast egendom kan numera, utan hinder av grundsatsen i 1 kap. 2 § jordabalken, en återköpsrätt under vissa förutsättningar förbehållas vid försäljning av jord i allmän ägo. Bortsett från den legala förköpsrätt, som tillkommer vissa arrendatorer, kan däremot förköpsrätt till fast egendom över huvud icke med bindande verkan stiftas genom avtal.

I motiven till 1909 års förslag diskuterades frågan om införande av dessa institut ur synpunkten att stat och kommun på denna väg kunde åter komma i besittning av fastigheter, som erfordrades för allmänna ändamål, och även eljest utöva ett reglerande inflytande på fastighetsomsättningen med hänsyn till det allmänna bästa. Förslaget upptog regler om förköpsrätt men ställde sig avvisande mot att införa återköpsrätt. Skillnaden mellan de båda instituten, sådana dessa typiskt utbildats, angavs i motiven på det sättet, att vid återköpsrätten priset vore på förhand fastställt, medan priset vid förköpsrätten bestämdes av vad annan köpare ville bjuda för fastigheten. Förköpsrätten kunde, såsom framginge av namnet, endast utövas vid föryttring av fastigheten och innebure rätt att övertaga en annans köp. En återköpsrätt av den nyss angivna typen skulle enligt vad i motiven framhölls vara förenad med betydande olägenheter. Dessa sammanhängde med att återköpspriset skulle vara på förhand bestämt och, om anordningen skulle för det allmänna innebära en fördel utöver vad på annan väg kunde uppnås, väsentligt understiga marknadspriset för en liknande egendom. Frågan om och när återköpsrätten skulle utövas vore oviss och gjorde hela rättsförhållandet osäkert. Ägaren av fastigheten skulle icke för att förbättra densamma kunna anlita den kredit som fastighetsinteckningen eljest erbjöde, då en inteckning som fölle utom återköpsbeloppet bleve såsom säkerhet värdelös. Återköpsrätten i dess angivna utformning medförde en alltför tryckande inskränkning i äganderätten. Detsamma kunde icke sägas om förköpsrätten. Den lämnade åt jordägaren, ekonomiskt sett, utvecklingsmöjligheten obeskuren, men den beredde ändock åt den förköpsberättigade utväg att förhindra användandet av fastigheten på ett sätt som strede mot hans intresse.[1]

Vid utarbetandet av det lagförslag om återköpsrätt, som förelades 1924 års riksdag, var man angelägen att undvika de olägenheter som ansetts förenade med en återköpsrätt av den typ nyss skildrats. Återköpsrätten skall enligt 1924 års lag alltid vara förenad med villkor om skyldighet för fastighets-

[1] II s. 163 ff.; III s. 194 ff.

ägaren att använda fastigheten för visst ändamål eller underlåta viss användning. I fråga om återköpsbeloppet föreskriver lagen, att det icke må fastställas på förhand till en viss summa utan skall bestämmas genom värdering av fastigheten vid återköpstillfället. Denna värdering skall ske på sådant sätt att en värdestegring, hänförande sig till annan användningsmöjlighet än den för jordägaren tillåtna, icke beaktas vid återköpsbeloppets fastställande. Beträffande rätten att påkalla återköp stadgas att återköp må äga rum endast när ändamålsbestämmelsen åsidosättes samt därutöver i vissa noggrant angivna fall. I propositionen angående lag om återköpsrätt uttalade föredragande departementschefen, att han icke för det dåvarande toge ståndpunkt till tanken på en förköpsrätt.

Enligt Kungl. Maj:ts förslag till 1924 års riksdag skulle återköpsrätt kunna stipuleras vid försäljning av fastighet, som tillhörde kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest vore i allmän ägo, oavsett fastighetens belägenhet i stad eller på landet. I lagen upptogs emellertid på föranledande av riksdagen den mera restriktiva regeln, att återköpsrätt skulle kunna förbehållas endast om egendomen vore belägen i stad eller vissa stadsliknande samhällen. Frågan om återköpsrättens användning när det gällde jordbruksfastigheter ansågs äga visst samband med det till utredning hänskjutna spörsmålet om införande av en moderniserad åborätt såsom lämplig upplåtelseform vid disposition av kronojord för småbruksändamål. Ett lagförslag om åborätt framlades och antogs vid 1926 års riksdag. I samband med behandlingen av detsamma yttrade första lagutskottet bland annat, att det borde övervägas huruvida statens intresse att i vissa fall kunna under enklare former än expropriation återtaga försåld jord och att helt eller delvis kunna tillgodogöra sig därå uppkommen värdestegring kunde tillgodoses utan åsidosättande av ägarens berättigade krav på säkerhet och oberoende, och utskottet hänvisade till möjligheten att utvidga tillämpningsområdet för lagen om återköpsrätt. Efter utredning genom särskilda sakkunniga[1] framlade Kungl. Maj:t till 1929 års riksdag en proposition (nr 138) angående grunder för försäljning av kronoegendomar m. m. jämte en därmed sammanhörande proposition (nr 150) med förslag till utvidgning av tillämpningsområdet för lagen om återköpsrätt. Sistnämnda proposition innebar att återköpsrätt skulle kunna stipuleras vid försäljning även av fastigheter på rena landsbygden, såvida jorden tillhörde kronan. Propositionen bifölls av riksdagen, och författning i ämnet utfärdades den 6 juni 1929. I den förstnämnda propositionen föreslogs att Kungl. Maj:t skulle kunna, då omständigheterna därtill föranledde, förordna att försäljning av kronoegendom skulle ske med förbehåll om återköpsrätt i enlighet med lagen om återköpsrätt, varvid borde iakttagas bland annat, att återköpsrätten betingades för en tid av högst tio år. Med anledning av denna proposition väcktes en motion (II: 404) om sådan ändring i förslaget att förbehåll om återköpsrätt för kronan bleve regel vid jordförsäljningar med socialt syfte. I motionen anfördes, att syftet med återköpsrättens införande på detta område komme att förfelas, om det helt skulle överlämnas till myndig-

[1] SOU 1928: 25.

heternas avgörande, när förbehåll om återköpsrätt skulle ske. Av riksdagen uttalades, att dylikt förbehåll borde göras företrädesvis i två grupper av fall, nämligen när en egendom såldes för ett pris som väsentligen understege saluvärdet och när en egnahemslägenhet såldes utan att vara bebyggd. Dessa normer, som upptogos i förordningen den 6 juni 1929 angående försäljning i vissa fall av kronoegendom m. m., kvarstå emellertid icke i den nya förordning i samma ämne, som utfärdats den 25 maj 1945. Förbehåll om återköpsrätt må numera stipuleras för viss tid eller för obestämd tid.

Enligt vad beredningen inhämtat är det sällsynt att jordbruksfastigheter av kronan försäljas med förbehåll om återköpsrätt. Beträffande andra fastigheter må nämnas att vattenfallsstyrelsen vid försäljning av tomtområden i Trollhättans omgivningar infört återköpsklausuler i köpavtalen, närmast i syfte att kunna reglera bebyggelsen på ett ändamålsenligt sätt.

Vid övervägande av här behandlade spörsmål har beredningen ansett sig böra föreslå, att såväl förköpsrätt som återköpsrätt upptagas i jordabalken såsom fristående rättsinstitut. Delvis kunna visserligen dessa båda rättighetstyper tillgodose samma ändamål. Om sålunda kronan vid försäljning av småbruksfastigheter vill skydda sig mot att köparen kort efteråt säljer jorden i spekulationssyfte eller att lägenheten eljest avyttras till annan än småbrukare, kan ett förbehåll om förköpsrätt göra ungefärligen samma tjänst som ett förbehåll om återköpsrätt. Skillnaden är framför allt att, i händelse förköpsrätt betingats, kronan kan förebygga den icke önskvärda vidareförsäljningen endast genom att övertaga fastigheten till det pris som den tilltänkte köparen erbjudit, medan vid utövande av återköpsrätt kronan har att betala det belopp vartill fastigheten värderas av en opartisk nämnd, därvid blott fastighetens värde såsom jordbruksfastighet skall läggas till grund för värderingen. Från kronans synpunkt har alltså återköpsrätten ett visst företräde framför förköpsrätten. För ägaren, som förvärvat fastigheten från kronan, har förköpsrätten den fördelen att kronans återförvärv kan ifrågakomma blott när han själv står i begrepp att sälja fastigheten. Han är sålunda mer trygg i sin besittning än med en återköpsklausul. Dessutom beröres fastighetens inteckningsvärde icke av en stipulerad förköpsrätt, medan återköpsrätten medför en viss begränsning av detta värde, sammanhängande med de regler som gälla för värderingen vid återköpsrättens utövande.

I vad mån det ena eller andra slaget av förbehåll lämpligen bör komma till användning vid försäljning av jord i allmän ägo, i syfte att möjliggöra ett senare återförvärv av jorden, torde icke böra avgöras efter alltför schematiska regler. Förbehåll om återköpsrätt kan vara mer ändamålsenligt vid vissa kategorier av jordegendomar, medan förbehåll om förköpsrätt passar bättre vid andra kategorier. Förutom frågan om köpeskillingen vid ett framtida återförvärv kunna också från säljarens synpunkt andra spörsmål kräva beaktande. Är köparen ett bolag, en stiftelse eller annan juridisk person, kan en avtalsenlig förköpsrätt vara mindre tjänlig, enär fastigheten genom förändringar i bolagets eller stiftelsens ändamål och verksamhet kan komma att brukas för helt andra syften än de avsedda utan att en föryttring äger

rum och således utan att något tillfälle till utövande av förköpsrätt inställer sig. Samma förhållande kan inträffa om en fastighet, som förvärvats av enskild person, genom arv eller testamente kommer i annans ägo och därigenom får helt annan användning än som vid försäljningen avsetts. Ifall återköpsrätten i vanliga fall innebär ett mer effektivt medel än förköpsrätten för upprätthållande av det allmännas jordpolitik, skall å andra sidan förköpsrätten helt visst i många fall vara tillräcklig för det syfte som eftersträvas.

Såsom ovan anförts upptog 1909 års förslag förköpsrätten såsom ett jordpolitiskt rättsinstitut. Det framhölls att det i främsta rummet vore det allmännas — statens och kommunens — intressen som förköpsrätten skulle tjäna. Det kunde för ett samhälle vara av vikt att tillförsäkra sig en sådan rätt för den händelse en fastighet, vilken 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. Emellertid ansågs att förköpsrätten med fördel kunde få en vidare användning. Med hänsyn till önskvärdheten att industriföretag, som ville bereda sina arbetare tillfälle att förvärva egna hem, icke skulle avhållas härifrån genom farhågan att försålda lägenheter senare överginge till utomstående personer, föreslogs att förköpsrätt skulle kunna förbehållas även enskild person såsom ägare av viss fastighet. Längre ville man ej gå. Att ge oinskränkt utrymme åt det fria avtalet ansågs icke böra ifrågasättas. Att tillåta uppkomsten av inskränkande band på ägarens handlingsfrihet kunde icke anses tillrådligt med mindre därigenom kunde uppnås ett i och för sig eftersträvansvärt syfte.[1]

Genom 1943 års arrendelagstiftning infördes i vårt land en särskild typ av förköpsrätt. Denna förköpsrätt — vilken till skillnad från den med 1909 års förslag avsedda konventionella typen kan betecknas såsom en legal förköpsrätt — ansluter till det system med minimiarrendetid och optionsrätt, som gäller beträffande de i 2 kap. 49 § nyttjanderättslagen angivna kategorierna av arrenden. Förköpsrätten bereder arrendatorn möjlighet hindra, att hans besittning av den brukade jorden går förlorad såsom följd av att fastigheten efter överlåtelse tillfaller en ägare, som är beredd att bryta arrendatorns optionsrätt genom att själv övertaga jordens brukande. Såsom ett medel att trygga en stadigvarande besittning kan dylik förköpsrätt bidraga till upprätthållandet av arrendatorns intresse för jordbrukets framtida förkovran. Även ur synpunkten av rättvisa och billighet har det synts önskvärt att den, som måhända under en lång följd av år haft sitt hem och sitt arbete på en arrendegård, icke alltför lätt skall kunna undanträngas, när en sådan gård utbjudes till försäljning i den allmänna marknaden. Förköpsrätten utgör ett i lag påbjudet moment i själva arrenderätten. Den skall alltså kunna utövas, oaktat den icke angivits i arrendeavtalet, och dess giltighet är oberoende av inskrivning i fastighetsbok. Enligt den grundläggande bestämmelsen i 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen gäller såsom villkor för åtnjutandet av förköpsrätt, att arrendatorn är förvarad vid sin rätt till nytt arrende. Övriga villkor för

[1] III s. 196 f.

förköpsrättens utövande och likaså proceduren härför äro reglerade i lagen den 22 december 1943 om förköpsrätt.

De jordpolitiska syften, för vilka institutet förköpsrätt kan tänkas bli till gagn, äro emellertid icke begränsade till den genom 1909 års förslag och 1943 års lag uppställda ramen. Såsom utländsk lagstiftning visar är förköpsrätten ägnad för en ganska mångsidig användning, och det är knappast möjligt att på förhand fullt överblicka i vilka olika sammanhang detta rättsinstitut kan komma att få praktisk betydelse. Frågan om införandet av förköpsrätt har sålunda beaktats i det av 1942 års jordbrukskommitté avgivna betänkandet angående riktlinjer för den framtida jordbrukspolitiken. Det gäller här en staten tillförsäkrad förköpsrätt, som bereder möjlighet till inlösen av s. k. ofullständiga jordbruk med syfte att låta dessa uppgå i större och mera bärkraftiga brukningsdelar. Även inom arrendeväsendets område framstår en ökad användning av förköpsrätten såsom sannolik. Ett behov kan i särskilda fall tänkas föreligga, att jordägare och arrendator skola kunna med varandra sluta avtal om förköpsrätt, när sådan rätt icke redan på grund av lag tillkommer arrendatorn.

Med hänsyn till de skilda användningsmöjligheter som sålunda föreligga anser beredningen påkallat, att förköpsrätten i lagen erhåller ett jämförelsevis vidsträckt tillämpningsområde. I olikhet mot 1909 års förslag vill beredningen förorda, att förköpsrätt skall kunna tillförsäkras enskild person även utan att den därvid anknytes till ägandet av en fastighet. Huruvida jämte den nuvarande arrendeförköpsrätten bör uppställas någon legal förköpsrätt är däremot en fråga, som knappast inrymmes i beredningens uppgift att företaga en jordabalksrevision. Av 1942 års jordbrukskommitté har — såsom redan antytts — ur jordpolitisk synpunkt föreslagits införandet av en legal förköpsrätt för staten till jordbruksfastigheter, och en proposition (nr 75) i ämnet har avlåtits till 1947 års riksdag.

Enligt beredningens mening är det i första hand den konventionella förköpsrätten, som påkallar reglering inom jordabalkens ram. Det kunde ifrågasättas, om man icke borde stanna härvid och låta alla bestämmelser angående legal förköpsrätt förläggas till speciallagstiftningen. Emellertid intager arrendeförköpsrätten såtillvida en särställning som reglerna därom i viss mening utgöra en del av lagstiftningen om arrende. Då sistnämnda rättsinstitut enligt beredningens mening tillhör jordabalken, torde det ur systematisk synpunkt vara lämpligast att även arrendeförköpsrättens regler upptagas däri.

När beredningen sålunda haft att sammanföra den konventionella förköpsrätten med arrendators legala förköpsrätt, har det naturligen framstått såsom önskvärt att erhålla gemensamma regler för dem båda. Att härutinnan vinna full enhetlighet låter sig emellertid icke göra. Såsom grundad i ett rättsförhållande, normerat av tvingande och socialpolitiskt betingade regler, måste arrendeförköpsrätten i viktiga hänseenden avvika från den anordning, som framstår såsom den naturliga och lämpliga beträffande den genom frivillig utfästelse stiftade förköpsrätten. För att likväl, så långt detta är

möjligt, tillgodose önskemålet om likformighet och förenkling, har beredningen valt en sådan uppställning av lagreglerna att i en första avdelning av kapitlet upptagits allmänna bestämmelser, avsedda att vara gemensamma för båda typerna av förköpsrätt, varefter i två följande avdelningar införts bestämmelser, vilkas tillämpning är begränsad till ettdera slaget av förköpsrätt.

Innan beredningen övergår att kommentera de särskilda paragraferna i förköpskapitlet, skola några anmärkningar göras om förköpsrättens juridiska konstruktion och de konsekvenser som följa av att den ena eller andra utgångspunkten väljes i fråga om den förköpsberättigades ställning till säljaren och köparen. Teoretiskt sett kan förköpsrättens utövande konstrueras antingen såsom ett mellanhavande enbart mellan den förköpsberättigade och köparen till fastigheten eller ock såsom ett förköparens övertagande av köpet och hans inträde såsom kontrahent i avtalet i köparens ställe. Med den förra konstruktionen erhåller den förköpsberättigade en lösningsrätt gentemot köparen, och fastigheten övergår genom ett slags tvångsköp från köparen till den förköpsberättigade. Om detta betraktelsesätt konsekvent vidhålles, har säljaren även efter förköpets utövande att hålla sig till köparen såsom sin medkontrahent i det första köpeavtalet, medan den förköpsberättigade endast på det sätt är intresserad av detta köpeavtal, att dess köpevillkor äro normerande för hans eget köp. Med den andra konstruktionen åter blir genom förköpets utövande den ursprunglige köparen i möjligaste mån skild från affären och ersatt av den förköpsberättigade. Denne träder i direkt förhållande till säljaren och övertager köparens rättigheter och förpliktelser gentemot honom. Endast i den mån köparen erlagt betalning helt eller delvis eller fullgjort andra en köpares förpliktelser eller ock redan tillträtt fastigheten och såsom besittare uppburit avkastning, nedlagt kostnader på fastigheten eller vållat skada därå, indrages köparen i mellanhavandet, varvid han kan bli ersättningsberättigad eller skadeståndsskyldig gentemot förköparen. Med detta betraktelsesätt synes köparens ställning närmast kunna betecknas såsom villkorlig äganderätt intill dess talan om förköp blivit avgjord. Givet är att envar av dessa båda konstruktioner kan utföras på ett mindre följdriktigt sätt i det att vissa element från den ena konstruktionen infogas i den andra.

Hur 1909 års förslag bör uppfattas i här berörda avseende är icke alldeles klart. Förköpsrätten betecknas enligt rubriken till 6 kap. såsom en lösningsrätt och likställes med vissa bestående lösningsrätter, nämligen den som tillkommer »viderboende» till lott i samegendom och den som tillkommer stad till »ofri tomt». Om säljaren av fastigheten lämnat köparen anstånd med betalning av köpeskillingen, skall han enligt 15 § för sin fordran äga rätt till betalning ur löseskillingen framför andra köparens borgenärer. Allt detta antyder en tankegång i enlighet med den först nämnda konstruktionen av förköpsrätten. I motiven förekomma dock uttalanden som snarare överensstämma med det andra alternativet. Förköpsrättens utövande säges med-

föra att en annan person, den förköpsberättigade, träder i den ursprunglige köparens ställe. Köpet sådant det var slutet mellan säljaren och köparen övertages av den som löser. Det talas vidare om ett överflyttande från köparen till den förköpsberättigade av de förpliktelser den förre iklätt sig, och den som löser fastigheten förklaras pliktig att i köparens ställe fullgöra vad denne åtagit sig.

Vad angår 1943 års lag torde av däri förekommande bestämmelser, liksom ock av vissa uttryckssätt i motiven, få dragas den slutsatsen, att förköpsrätten uppfattats såsom en lösningsrätt. Att förköpsrättens tillvaro icke gör köparens äganderättsförvärv till ett blott villkorligt sådant framgår tydligt av att köparen är oförhindrad att erhålla lagfart på sitt fång. Lagen förutsätter också, att inteckning i fastigheten kan ha tagits på grund av köparens utfästelse, och innehåller en regel om rätt för arrendatorn att vid inlösningen avräkna dylik intecknad gäld från köpeskillingen. Att äganderätten icke övergår till arrendatorn redan i och med köpet är ävenledes tydligt utsagt. Rätten skall nämligen i sin dom utsätta viss dag, då arrendeavtalet skall upphöra att gälla och fastigheten anses övergå i arrendatorns ägo. Under den tid köparen innehar fastigheten utövar han i skilda hänseenden en ägares befogenheter; han är ej skyldig att till arrendatorn utge fastighetens avkastning för tiden mellan köpet och köparens frånträde av fastigheten.

Konstruktionen av arrendeförköpsrätten såsom en lösningsrätt är enligt beredningens mening naturlig med hänsyn till de speciella omständigheter, som 1943 års lag haft att beakta. Beredningen kan därför icke förorda, att denna ståndpunkt i fråga om arrendeförköpsrätten nu frångås. Beträffande den konventionella förköpsrätten äro förhållandena i viss mån annorlunda. Det skulle här knappast i och för sig finnas något hinder att principiellt låta den förköpsberättigade inträda i köparens ställe såsom berättigad och förpliktad gentemot säljaren, och en sådan konstruktion skulle måhända ur vissa synpunkter te sig ändamålsenlig. Emellertid skulle en olikhet mellan de båda typerna av förköpsrätt i fråga om den begreppsliga innebörden i förevarande hänseende kunna medföra icke ringa vanskligheter i rättstillämpningen, där den teoretiska konstruktionen måste antagas i åtskilliga fall bilda en utgångspunkt vid bedömningen av särskilda frågor. Till undvikande av onödig komplicering har beredningen därför funnit lämpligast att även beträffande den konventionella förköpsrätten anlägga det betraktelsesättet, att äganderätten övergår från säljaren till köparen genom köpeavtalet och därefter från den sistnämnde till den förköpsberättigade genom inlösning. Med detta ståndpunktstagande avser beredningen likväl icke att vid lagreglernas utformning städse vara bunden av en följdriktig tillämpning av den teoretiska konstruktionen. Givet är att vid regleringen av förköpsrätten praktiska hänsyn böra få avgörande betydelse.

Allmänna bestämmelser.

1 §.

I denna paragraf anges förköpsrättens allmänna innebörd. Förköpsrätten säges innebära befogenhet att, när fastigheten säljes, övertaga densamma till det pris köparen utfäst. Har denna norm icke iakttagits i utfästelse, som avser att grundlägga förköpsrätt, uppkommer över huvud icke någon förköpsrätt i lagens mening. Någon giltig förköpsrätt tillskapas alltså icke, om i utfästelsen stipuleras viss maximibegränsning för det pris som rättighetens innehavare skall ha att erlägga vid fastighetens inlösning. Sökes inskrivning på grundval av dylik utfästelse, skall ansökningen avslås.

Såsom framhållits i inledningen till detta kapitel blir den förköpsberättigade principiellt bunden av samtliga i köpehandlingen upptagna villkor. Att i lagtexten ge ett särskilt uttryck åt denna princip har emellertid icke ansetts påkallat. När det gäller andra köpevillkor än priset, kunna nämligen avvikelser från principen stundom vara erforderliga. Vid fastställandet av de villkor, som den förköpsberättigade skall vara underkastad, kunna exempelvis de i köpehandlingen förekommande bestämmelserna om tillträdesdag och betalningsterminer icke utan vidare göras tillämpliga på den som utövar förköpsrätt.

Vad särskilt angår det fall, att ett av köparen gjort åtagande är av personlig art, så att detsamma endast kan fullgöras av köparen själv eller i alla händelser icke kan uppfyllas av den förköpsberättigade, vore det näppeligen tillfredsställande, om utövandet av förköpsrätt i följd härav skulle förhindras. Hur ett dylikt fall i övrigt bör bedömas torde emellertid kunna vara föremål för delade meningar. I 1909 års förslag förekom ej något särskilt stadgande härom men i motiven uttalades, att det borde ankomma på köparen att fullgöra åtagandet, under det att den lösningsberättigade skulle vara skyldig att därför lämna honom skälig gottgörelse.[1] En annan tänkbar utväg är att åtagandet omsättes i en ersättningsskyldighet mot säljaren och att sålunda den förköpsberättigade lämnar säljaren skälig gottgörelse samtidigt som köparen befrias från åtagandet. Den sistnämnda utvägen kan understundom synas vara den mest ändamålsenliga. Emellertid torde det få överlämnas åt rättstillämpningen att avgöra under vilka omständigheter en sådan lösning kan anses förenlig med avtalets innebörd och säljarens befogade intressen. Beredningen anser för sin del ej påkallat att i lagtexten införa ett uttryckligt stadgande för de sällsynta fall varom här är fråga.

2 §.

Det vore i och för sig tänkbart att så begränsa förköpsrätten, att den får utövas allenast vid den första försäljning som äger rum efter det förköpsrätten uppkommit. Den utländska lagstiftningen erbjuder exempel på en sådan anordning.

---

[1] III s. 211.

I 1909 års förslag saknades uttrycklig föreskrift i detta ämne. Då emellertid förköpsrätten enligt nämnda förslag genom inskrivning kunde tryggas mot tredje man, torde förslaget icke ha avsett, att förköpsrätten skulle förfalla, om den icke utövades vid första förekommande försäljningstillfälle. Förslagets mening måste ha varit, att den inskrivna förköpsrätten skulle bestå under utfäst tid — med den maximering av tiden som för vissa fall blivit föreskriven — även om försäljning ägt rum utan att den förköpsberättigade begagnat sig av sin rätt.

Den förköpsrätt, som genom 1943 års lag tillerkänts vissa arrendatorer, är konstruerad såsom ett moment i själva arrenderätten. Då arrenderätten normalt upprätthålles oberoende av fastighetens överlåtelse till ny ägare, kommer även förköpsrätten att äga bestånd mot denne. Om arrendatorn vid ett första försäljningstillfälle underlåtit att begagna sin förköpsrätt, lärer denna omständighet icke utgöra hinder för arrendatorn att, när fastigheten ånyo säljes, inlösa densamma till det pris som därvid blivit utfäst.

Beredningen, som finner det naturligt och lämpligt att förköpsrätten skall kunna göras gällande utan hinder av att rätten icke utövats vid ett tidigare försäljningstillfälle, har i förevarande paragraf upptagit ett uttryckligt stadgande härom. Av 2 kap. 57 § nyttjanderättslagen följer, att detta stadgande, såvitt angår arrendators legala förköpsrätt, är av tvingande natur. Beträffande den konventionella förköpsrätten skall ifrågavarande stadgande däremot icke hindra, att kontrahenterna vid upplåtelse av förköpsrätt avtala sådan begränsning av förköpsrätten, att denna allenast får utövas vid den första försäljning som sker efter rättens uppkomst.

3 §.

Förköpsrätt avses enligt förslaget skola utövas vid köp eller byte. Den av förköpsrätt besvärade fastigheten skall sålunda icke kunna inlösas vid arv eller annat familjerättsligt fång, ej heller vid gåva. De synpunkter, som motivera att den förköpsberättigade icke erhåller lösningsrätt vid dylik äganderättsövergång, ha emellertid i viss mån giltighet, även när jordägaren säljer fastigheten till någon nära anförvant.

Enligt 3 § i 1909 års förslag skulle förköpsrätten icke få utövas, om köparen vore säljarens skyldeman i rätt nedstigande led. I motiven till detta stadgande framhölls, att en sådan försäljning oftast vore ett sätt att i levande livet ordna arvsförhållandena, varför det vore obehörigt att låta den förköpsberättigade tränga sig in i köparens ställe. Genom att här utesluta lösningsrätt undginge man ock den ofta grannlaga prövningen, huruvida ett avtal av ifrågavarande slag rätteligen vore att anse som köp eller gåva.[1]

Ett stadgande av liknande innebörd har upptagits i 2 § av 1943 års lag. Emellertid har ifrågavarande hinder mot förköpsrättens utövande här erhållit en något vidsträcktare omfattning, i det att förköpsrätt ej får utövas, när köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling el-

[1] III s. 200.

ler ock säljarens syskon. Vad särskilt angår regelns utvidgning till att jämväl inbegripa syskon, har denna motiverats med hänsyn till den uppfattning om värdet av släktens sammanhållning, som åtminstone vad landsbygden angår ännu vore levande. I likhet med övriga bestämmelser i 1943 års lag är det omförmälda stadgandet av tvingande natur. Ett i arrendeavtalet gjort förbehåll, enligt vilket förköpsrättens utövande skulle hindras exempelvis i det fall att köparen är säljarens syskonbarn, är sålunda utan verkan mot arrendatorn.

Beredningen ansluter sig till den tankegång, som kommit till uttryck i anförda bestämmelser om hinder mot förköpsrättens utövande. Delade meningar kunna emellertid råda i frågan vilken släktskapsgrad som bör krävas för att hinder i nämnda hänseende skall föreligga. Tydligt är att, om den krets av anhöriga som här avses skulle göras alltför vidsträckt, förköpsrätten därigenom skulle komma att brista i effektivitet. Ur denna synpunkt skulle måhända erinran kunna göras mot den gränsdragning, som vidtagits i 1943 års lag. Att arrendators förköpsrätt skall behöva vika i det fall att försäljningen sker till säljarens syskon lärer ej sällan kunna framstå såsom mindre rättvist mot arrendatorn. En särskild fråga är också, om denna gränsdragning kan anses lämplig även vad angår den konventionella förköpsrätten. Vid övervägande härav har beredningen emellertid trott sig kunna godtaga den i 1943 års lag förekommande gränsdragningen såsom enhetlig lösning för båda slagen av förköpsrätt. Såsom hinder mot utövande av förköpsrätt uppställer alltså förslaget, att köparen är säljarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock säljarens syskon.

Med hänsyn till grunderna för detta stadgande — och särskilt till att en försäljning mellan nära anhöriga ofta har en benefik anstrykning och ekonomiskt sett erinrar om arv eller gåva — vore det mindre följdriktigt, om det skulle lämnas parterna fritt att avtalsvis åsidosätta det uppställda hindret mot förköpsrättens utövande. Förköpsrätt bör ej få komma till användning i fall, för vilka detta rättsinstitut ej är avsett. I betraktande härav har ifrågavarande regel om hinder mot förköpsrättens utövande erhållit tvingande karaktär. För den legala förköpsrätten innebär anordningen en nyhet såtillvida, att ett förbehåll i arrendeavtalet som strider mot regeln blir utan verkan, även om det tillkommit i arrendatorns intresse.

Vad beträffar den konventionella förköpsrätten äga parterna genom förbehåll i avtalet utesluta förköpsrätten även vid andra fall av försäljning än lagen anger, t. ex. vid fastighetens föryttring till syskonbarn. I fråga om den legala försköpsrätten hindras däremot en dylik disposition i arrendeavtalet av den bestämmelse i 2 kap. 65 § nyttjanderättslagen, enligt vilken förbehåll som strider mot denna lags regler blir utan verkan mot arrendatorn.

Såsom hinder mot förköpsrättens utövande har i förevarande paragraf — liksom i 1909 års förslag och 1943 års lag — vidare upptagits, att viss lott i fastigheten säljes till någon som förut var delägare i densamma. En sådan

försäljning innebär icke, att någon utomstående inträder i äganderätten till fastigheten, och förköpsrätten har därför knappast någon uppgift att fylla. Att medge arrendator eller annan förköpsberättigad att vid ett dylikt tillfälle inlösa fastigheten i dess helhet skulle innebära en onödig belastning för fastighetens ägare. Särskilt för den som genom arv blivit delägare i fastigheten kan det vara av vikt att utan intrång av den förköpsberättigade få lösa till sig övriga delägares lotter.

I paragrafens andra stycke har i överensstämmelse med 1909 års förslag och 1943 års lag upptagits en regel om att förköpsrätt ej får utövas vid exekutiv försäljning. Regeln har motiverats med att den förköpsberättigade hade möjlighet att deltaga i bjudandet intill det belopp han vore villig att betala för fastigheten, varför det vore obehövligt att låta honom, i stället för att vid själva auktionen konkurrera med den högstbjudande, efteråt lösa till sig fastigheten från denne. Även har framhållits, att möjligheten av inlösning skulle kunna verka nedtryckande på priset, måhända till förfång för rättsägare som ägde bättre rätt än den förköpsberättigade.[1]

4 §.

Enligt 4 § i 1909 års förslag skulle förköpsrätt ej få utövas allenast i fråga om en del av den fastighet som försålts. Bestämmelsen motiverades med att köparen icke skulle behöva finna sig i att den fastighet han förvärvat bleve föremål för samäganderätt mellan honom och den till förköp berättigade.

En dylik bestämmelse förekommer även i 3 § av 1943 års lag. Den har i tillämpningen erbjudit vissa tolkningssvårigheter, sammanhängande med den växlande innebörd som kan inläggas i begreppet fastighet.[2] Tydligt är att om försäljningen avser ett område, som utgör en lantmäteriteknisk enhet, d. v. s. en registerfastighet, arrendatorn icke äger lösa endast en del därav. Med fastighet avses emellertid i 1943 års lag icke blott sådant område som utgör registerfastighet. I lagen användes ordet fastighet i en rent civilrättslig bemärkelse såsom beteckning för äganderättsobjekt överhuvudtaget. En sämjelott är alltså att betrakta såsom fastighet, likaså en ägovidd som frånsäljes en egendom utan att ännu ha blivit avstyckad. Vad angår sådana fall då försäljningen avser en brukningsdel, sammansatt av skilda registerfastigheter, torde lagen böra så förstås, att inlösningen skall avse hela brukningsdelen, förutsatt att denna i sin helhet besväras av förköpsrätten. Om försäljningen omfattar flera dylika brukningsdelar, synes det däremot överensstämma med lagens grund, att inlösningen inskränkes till att avse en av brukningsdelarna, även om förköpsrätten omfattar mera än denna.

Beredningen delar uppfattningen, att det icke bör tillåtas den förköpsberättigade att utöva sin rätt allenast i fråga om en del av det som försålts,

[1] III s. 200.
[2] Andra lagutskottets utl. nr 68 vid 1945 års riksdag.

förutsatt att detta icke inbegriper flera egendomar, vilka såväl lantmäteritekniskt som i brukningshänseende framstå såsom självständiga. I överensstämmelse härmed ha i förevarande paragrafs första stycke upptagits stadganden, vilka i sak nära ansluta sig till den ståndpunkt som intagits i 1943 års lag.

Om endast viss del av den egendom som är underkastad förköpsrätt ingår i köpet, bör naturligtvis förköpsrätten få göras gällande till den sålda delen. I annat fall skulle möjlighet yppas att genom successiva försäljningar av delar av fastigheten göra förköpsrätten illusorisk. Beredningen har funnit lämpligt att i lagtexten meddela ett uttryckligt stadgande om att förköpsrätten får utövas jämväl när del av den besvärade egendomen säljes. Detta stadgande inbegriper icke blott det fall att ett visst område av egendomen frånsäljes denna utan även det fall att viss lott i egendomen säljes till någon som icke redan är delägare i egendomen.

5 §.

Förköpsrätt kan tillkomma flera personer gemensamt. Denna situation kan ha uppkommit framför allt därigenom att förköpsrätten knutits vid äganderätten till viss fastighet, vilken tillhör flera personer under samäganderätt eller ock blivit delad i särskilda fastigheter under skilda ägare.

I motiven till 1909 års förslag uttalades, att liksom servitutsrätten vid den härskande fastighetens styckning i allmänhet tillkomme envar av de nya fastigheternas ägare, borde i fråga om förköpsrätt till förmån för viss fastighet gälla, att den efter styckning av denna tillkomme de särskilda fastigheternas ägare gemensamt, envar i förhållande till hans andel i den styckade fastigheten. På samma sätt förhölle det sig, om den fastighet, varmed förköpsrätt vore förenad, genom arv eller annorledes överginge till flera, som däri ägde var sin lott. Från denna grundsats borde emellertid undantagas sådana fall, då styckningen skett genom jordavsöndring; det syntes vara naturligt, att i dylika fall förköpsrätten alltjämt vore förenad med huvudgården.[1] I överensstämmelse härmed voro bestämmelserna i 5 § av förslaget avfattade: Då fastighet, varmed förköpsrätt vore förenad, styckats annorledes än genom jordavsöndring eller tillhörde flera samfällt, envar till viss lott, samt en eller flera av dem, vilka förköpsrätt sålunda tillkomme, ej ville deltaga i lösning av fastigheten, skulle de som vore villiga att lösa vara oförhindrade att utöva förköpsrätten. Där från fastigheten skett avsöndring, skulle förköpsrätten tillkomma allenast stamfastighetens ägare.

Enligt beredningens mening föreligger knappast anledning att i förevarande sammanhang reglera frågan, huruvida förköpsrätten vid delning av den fastighet, med vars ägande den enligt avtalet är förenad, tillkommer ägaren av samtliga de nya fastigheterna gemensamt eller endast ägaren till någon av dem, exempelvis stamfastigheten i den mån en av delarna kan så karak-

[1] III s. 201.

teriseras. Denna fråga gäller i själva verket mindre det avtal, vari förköpsrätten blivit utfäst, än innebörden av den eller de rättshandlingar genom vilka de nybildade fastigheterna tillkommit eller övergått till nya ägare. I den mån särskilda lagregler erfordras i förevarande hänseende tillhöra dessa jorddelningslagstiftningens område. Vad avstyckning beträffar framgår det av 19 kap. 12 § jorddelningslagen att vid förrättningen skall bestämmas, om och i vad mån med avstyckad ägovidd skall följa rätt till delaktighet i särskilda rättigheter och förmåner som tillkomma stamfastigheten. Tydligt är att om genom avstyckning en mindre del avskiljes från den fastighet, till vars förmån förköpsrätten gäller, denna rätt bör förbli hos stamfastighetens ägare.

Oavsett nyssnämnda fråga om förköpsrättens fördelning i samband med jorddelning erfordras emellertid en särskild bestämmelse angående möjligheten att utöva förköpsrätt, när sådan rätt tillkommer flera gemensamt, vare sig denna situation utgör ett resultat av en företagen jorddelning, vid vilken förköpsrätten tilldelats flera personer, eller förköpsrätten från början upplåtits till flera personer. Av den i 4 § upptagna regeln, att förköpsrätt ej får utövas allenast i fråga om en del av den sålda egendomen, skulle i och för sig följa, att i omförmälda situation rättigheten icke kunde utövas, med mindre samtliga de till förköp berättigade vore villiga därtill. Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag skulle en sådan ordning kunna te sig obillig. Vill en eller flera av de förköpsberättigade icke begagna sin rätt, böra de övriga därför ha möjlighet att utöva rättigheten och för egen räkning inlösa fastigheten, varvid de naturligtvis få vara beredda att ensamma fullgöra allt vad eljest skulle ha ålegat dem alla gemensamt. En sådan lösning åstadkommes genom den i förevarande paragraf upptagna bestämmelsen. Ehuru denna saknar motsvarighet i 1943 års lag, har den synts kunna utan olägenhet erhålla tillämpning jämväl på sådan förköpsrätt som har sin grund i arrendeavtal.

6 §.

Givet är att förköpsrättens syfte i en mängd fall kan vinnas utan någon domstolsprocedur. Det är sannolikt att fastighetsägaren, när han vill sälja fastigheten, i första hand vänder sig till den förköpsberättigade och att därvid merendels en försäljning kommer till stånd utan att fastigheten dessförinnan utbjudits i allmänna marknaden. Men även om fastigheten verkligen blivit såld till annan än den förköpsberättigade, låter det lätt tänka sig, att fastighetens övergång till den förköpsberättigade kan ordnas genom överenskommelse mellan denne och köparen. En uppgörelse kan träffas antingen så att köparen överlåter köpehandlingen på den förköpsberättigade eller ock på det sättet att köpeavtalet med säljarens begivande går åter och denne i stället säljer fastigheten till den förköpsberättigade. Ett sådant frivilligt ordnande av saken medför såväl tidsvinst som inbesparing av rättegångskostnader.

Emellertid behövas regler för sådana fall, då syftet med förköpsrätten icke kan ernås genom frivillig överenskommelse utan myndighets medverkan är erforderlig. Beredningens förslag överensstämmer med såväl 6 § i 1909 års förslag som 4 § i 1943 års lag därutinnan, att det skall åligga den förköpsberättigade att instämma köparen till domstol.

Enligt 1909 års förslag skulle den, som ville utöva förköpsrätt, ha att inom den för talans anhängiggörande bestämda tiden göra anmälan om stämningen för antecknande i fastighetsboken. Underlåtenhet att fullgöra dylik anmälningsskyldighet var enligt förslaget förknippad med äventyret av talans förlust. Liknande regler om anmälningsskyldighet förekomma i 1943 års lag.

Då talan om förköp naturligen bör utgöra hinder mot beviljande av lagfart eller inteckning, bör dylik talan — i likhet med vad hittills gällt enligt 13 § lagfartsförordningen beträffande lösningsrätt — föranleda anteckning i fastighetsboken. Emellertid har det synts beredningen mera ändamålsenligt att anteckningen göres ex officio genom rättens föranstaltande än att part ålägges särskild anmälningsskyldighet.

I 1909 års förslag föreskrevs, att talan om förköp icke finge återkallas utan svarandens medgivande. I motiven yttrades, att den osäkerhet i köparens ställning, som förköpsrättens tillvaro medförde, icke borde sträckas utöver vad för bevarande av den förköpsberättigades rätt vore nödvändigt. Liksom köparen, därest den förköpsberättigade icke inom föreskriven tid instämde sin talan, kunde vara säker att rätten icke komme till utövning borde han, i händelse talan instämts, med säkerhet kunna påräkna, att icke den förköpsberättigade sedermera läte frågan om förköp förfalla. Köparens ställning bleve i annat fall alltför prekär.[1] Ett motsvarande stadgande finnes i 1943 års lag.

Enligt beredningens mening bör i allmänhet den förköpsberättigade icke kunna genom att avstå från sin instämda talan åvägabringa att köparen nödgas behålla fastigheten, oaktat han, sedan talan om förköp anhängiggjorts, räknat med att inlösning skulle komma till stånd. I förslaget har därför upptagits ett stadgande av innehåll, att talan om förköp ej må återkallas utan köparens medgivande. Såsom framgår av 17 § har emellertid för ett fall undantag från denna princip ansetts påkallat.

7 §.

Enligt 6 § i 1909 års förslag skulle det åligga den förköpsberättigade vid äventyr av talans förlust att instämma köparen inom etthundraåttio dagar från det lagfart söktes på dennes fång. Emellertid gavs härjämte åt köparen möjlighet att, redan innan han sökt lagfart, erhålla besked av den förköpsberättigade, huruvida denne ville utöva sin rätt. Om köparen, med överlämnande av köpehandlingen i besannad avskrift, anmälde sitt fång för den förköpsberättigade, skulle det nämligen enligt 7 § i nämnda förslag åligga

[1] III s. 204.

denne att vid äventyr av talans förlust instämma köparen inom etthundraåttio dagar från det anmälan skedde.

Regler liknande de nu berörda förekomma i 4 och 5 §§ av 1943 års lag. Tidsfristerna för anställande av talan ha dock gjorts kortare än i 1909 års förslag och blivit bestämda respektive till tre månader från det lagfart söktes å köparens fång och till en månad från det fånget anmäldes för arrendatorn.

Beredningen har tagit i övervägande, huruvida en dylik dubbel anordning av talefrister kan anses erforderlig och lämplig eller om icke snarare en enda talefrist borde fastställas, räknad från det fånget anmäldes. Tydligt är att om lagfartsansökningen skall bilda utgångspunkt för den tid, inom vilken talan måste anställas, en rättsförlust kan tänkas uppkomma genom att den förköpsberättigade förblivit ovetande om försäljningen. I allt fall torde en dylik anordning för den förköpsberättigade innebära en viss osäkerhet, vilken nödgar honom att företaga särskilda åtgärder i övervakningssyfte. Önskvärd vore därför en anordning, genom vilken köparen alltid måste känna sig tvungen att anmäla fånget för den förköpsberättigade. Detta ernås därest tiden för talans anställande göres helt beroende av köparens anmälan om fånget. På köparen lägges i dylikt fall en hembudsskyldighet, vars eftersättande medför att förköpsrätten under obegränsad tid framåt alltjämt kan utövas. En dylik regel torde icke behöva föranleda betänkligheter. Den konventionella förköpsrätten är föremål för inskrivning i fastighetsboken, varav följer att rättens existens blir känd för köparen. Tillvaron av arrendators legala förköpsrätt framgår visserligen ej av fastighetsboken. För köparen, som måste antagas känna till att den köpta egendomen är utarrenderad, torde det emellertid icke innebära någon större svårighet att anmäla fånget för arrendatorn i de fall, då arrendatorn har förköpsrätt eller köparen ej kan utan vidare utgå från att arrendet är av sådant slag att det icke medför förköpsrätt.

På grund härav har frågan om talefristens bestämmande i förslaget lösts på det sättet, att för såväl den konventionella som den legala förköpsrätten gäller endast en frist, som löper från det anmälan om fånget skedde. Denna frist har på sätt som skett i 1943 års lag bestämts till en månad, vilken tidrymd ansetts tillräcklig även för den konventionella förköpsrätten.

Ett i sakens natur liggande önskemål är att inlösningen skall kunna verkställas utan den tidsutdräkt och de kostnader, som äro förenade med rättegång. Med den nu föreslagna bestämmelsen avses även att underlätta en dylik frivillig uppgörelse. Genom att anmäla sitt fång och samtidigt överlämna köpehandlingen i bestyrkt avskrift sätter köparen den förköpsberättigade i tillfälle att bedöma villkoren för köpet och tvingar honom samtidigt att avgöra, huruvida han skall begagna sin rätt eller icke. Förklarar sig den förköpsberättigade icke vilja lösa fastigheten, vinner naturligtvis köparen därmed trygghet att få behålla densamma. Om åter den förköpsberättigade är villig att övertaga fastigheten samt enighet föreligger om villkoren härför, behöver ej heller någon rättegång komma till stånd. Saken kan då

ordnas genom ett avtal, exempelvis på det enkla sättet, att köpet transporteras på den förköpsberättigade. Allenast i det fall att tvist uppkommer om inlösningsvillkoren måste talan instämmas.

Att talans instämmande föranleder en officialanteckning i fastighetsboken framgår av 6 § andra stycket i förslaget.

8 §.

Enligt 8 § i 1909 års förslag skulle det åligga käranden — därest talan om förköp fördes av annan än kronan, kommun eller municipalsamhälle — att i enlighet med 48 § utsökningslagen hos överexekutor ställa säkerhet för vad han hade att utge i lösen ävensom för den ersättning han kunde bli pliktig att gälda svaranden. Att käranden fullgjort sin skyldighet härutinnan skulle styrkas inför rätten vid första rättegångstillfälle, då målet handlades. Utöver skyldigheten att ställa säkerhet gällde enligt 11 § i 1909 års förslag att det skulle åligga käranden att, om så yrkades, hos överexekutor nedsätta köpeskillingen för den egendom, som skulle lösas, dock med avdrag för intecknad gäld, som skolat avräknas därå enligt köpeavtalet. I motiven till denna bestämmelse anfördes att, oaktat säkerhetens beskaffenhet prövades av offentlig myndighet, det icke vore uteslutet, att säkerheten visade sig otillräcklig, då den skulle anlitas; fullt betryggande för köparen vore endast deposition av löseskillingen. Det vore därför i sin ordning att när med visshet kunde beräknas, huru mycket den förköpsberättigade hade att utge i lösen, han också nedsatte detta i offentlig myndighets förvar. En sådan beräkning kunde oftast verkställas innan målet vore i det skick, att däri kunde meddelas slutlig dom.[1]

I 6 § av 1943 års lag har det ålagts arrendatorn att ställa säkerhet för löseskilling och ersättning på liknande sätt som enligt 1909 års förslag. Däremot innehåller nämnda lag icke något stadgande om depositionsskyldighet för arrendatorn. I motiven framhölls, att skyldigheten att ställa säkerhet påkallades av ofrånkomlig hänsyn till köparen. Denne borde under inga förhållanden tvingas att avstå fastigheten utan att bli gottgjord för vad han betalt för densamma. Att köparen genom fastighetens övergång till arrendatorn erhölle fordran hos denne vore härvidlag icke tillräckligt. Givet vore att köparen måste skyddas mot förlust, som skulle kunna uppkomma i följd av arrendatorns insolvens. Då av praktiska skäl — bland annat med hänsyn till svårigheten att före rättegången bestämma beloppet av vad som borde utges — arrendatorn icke syntes böra betungas med depositionsskyldighet, återstode ställandet av säkerhet såsom en för köparen tillräckligt betryggande lösning.

Beredningen, som i fråga om den legala förköpsrätten ej funnit skäl att med avvikelse från 1943 års lag stadga depositionsskyldighet för arrendatorn, har ej heller beträffande den konventionella förköpsrätten ansett det för köparens skyddande erforderligt att den förköpsberättigade ålägges att före

[1] III s. 208.

domen nedsätta det belopp han skall utge i lösen och ersättning. I förevarande paragraf har däremot i nära överensstämmelse med 1909 års förslag och 1943 års lag upptagits en föreskrift om skyldighet för den förköpsberättigade att ställa säkerhet. Såsom framgår av 48 § utsökningslagen, vartill i förevarande paragraf göres hänvisning, är kronan fritagen från denna skyldighet. Det har icke synts beredningen särskilt påkallat att låta ytterligare vissa rättssubjekt, t. ex. kommun, vara befriade från ställandet av säkerhet.

Såsom anfördes i motiven till 1909 års förslag bör det åligga käranden att styrka att säkerhet blivit rätteligen ställd. Underlåtenhet att fullgöra detta under förberedelsen i målet skall enligt förslaget på köparens yrkande medföra talans förlust. Köparen skall nämligen icke behöva ingå i någon avgörande förhandling, med mindre han äger trygghet för utfående av vad som tillkommer honom.

9 §.

När den av förköpsrätten besvärade fastigheten säljes tillsammans med annan fast eller lös egendom, har den förköpsberättigade i regel icke vare sig rätt eller plikt att lösa annat än vad som direkt omfattas av förköpsrätten. Enligt den allmänna principen äger han övertaga detta till det pris, som köparen utfäst. Emellertid kan tillämpningen av denna princip i förevarande fall möta särskilda svårigheter. Det kan icke antagas att säljaren och köparen alltid i sitt avtal bestämma, huru stor del av köpeskillingen får anses belöpa på den fastighet vari förköpsrätt äger rum. Och även i det fall att kontrahenterna enats om en dylik uppdelning av köpeskillingen, är därmed icke sagt, att denna motsvarar det rätta värdeförhållandet mellan de båda egendomskategorierna. Köparen har ett intresse av att så mycket som möjligt av köpeskillingen lägges på den fastighet som besväras av förköpsrätten.

I 10 § av 1909 års förslag hade för nu berörda fall träffats en anordning, enligt vilken det kunde ankomma på rätten att efter skälig bedömning avgöra, huru mycket av sammanlagda köpeskillingen finge anses belöpa på den fastighet som skulle lösas. Förutsättningen härför var antingen att särskild köpeskilling ej blivit utsatt för den egendom som skulle lösas eller, om sådan köpeskilling blivit utsatt, att den förköpsberättigade visade att den satts för lågt i förhållande till köpeskillingen för det som skulle lösas.

En bestämmelse liknande den nu berörda förekommer i 7 § av 1943 års lag.

Beredningen, som ej funnit skäl avvika från 1909 års förslag och 1943 års lag i det ämne varom här är fråga, har i förevarande paragraf upptagit en bestämmelse av det innehåll för vilket nyss redogjorts.

10 §.

Ehuru förköpsrätten i viss mening framträder såsom en rätt att övertaga en annans köp, är det likväl knappast möjligt att uppställa såsom regel, att

den förköpsberättigade skall fullgöra sin betalningsskyldighet i exakt samma ordning, som blivit överenskommen i det mellan säljaren och köparen slutna avtalet. Intet hindrar nämligen att i köpeavtalet tidpunkten för betalningens erläggande bestämmes så, att köpevillkoren äro fullgjorda redan innan någon dom kunnat meddelas över den förköpsberättigades anspråk eller till och med innan någon talan om förköp kunnat anställas. Å andra sidan kan ej heller förutsättas att uppgörelsen mellan säljaren och köparen redan är fullbordad, när talan om förköp bifalles, ett antagande varav skulle följa att löseskillingen i sin helhet städse skulle utges till köparen. Det torde fastmera bli ett vanligt fall, att köpevillkoren endast delvis uppfyllts vid den tidpunkt, då lösningsanspråket bifalles. Av det sagda framgår, att reglerna om den förköpsberättigades betalningsskyldighet icke kunna gestaltas såsom en normering av ett förhållande mellan allenast två parter. Dylika regler måste utformas under hänsynstagande till säljarens, köparens och den förköpsberättigades speciella situation.

I 1909 års förslag upptogs under 16 § såsom huvudregel, att köparen å den dag då fastigheten skulle av honom avträdas ägde att av den förköpsberättigade — eller, om deposition ägt rum, hos överexekutor — utbekomma köpeskillingen med vederbörligt avdrag för intecknad gäld. Emellertid skulle denna regel icke tillämpas i vissa fall, då i stället säljaren ägde rätt till andel i löseskillingen. Härutinnan gällde, att därest säljaren lämnat köparen anstånd med betalning av köpeskillingen eller någon del därav, han för sådan fordran ägde rätt till betalning ur löseskillingen framför andra köparens borgenärer, för såvitt han hos överexekutor gjorde anmälan om sin fordran före den dag, då fastigheten skulle avträdas. Om säljaren anmält dylik fordran, skulle enligt 16 §, i det fall att deposition ägt rum, nedsatta medel genom överexekutors försorg lagligen fördelas mellan köparen och säljaren samt, i det fall att deposition ej skett, lösenbeloppet överlämnas till överexekutor för sådan fördelning.

Enligt 1943 års lag har arrendatorn icke någon skyldighet att före målets avgörande deponera något belopp. I 9 § meddelas bestämmelser om löseskillingens gäldande. Liksom enligt 1909 års förslag är det i första hand köparen som äger uppbära löseskillingen. I den mån köparens egen betalningsskyldighet ej blivit fullgjord, åligger det emellertid arrendatorn att erlägga betalning till säljaren. Arrendatorn får i dylikt fall på egen hand bedöma, huruvida ena eller andra kontrahenten är berättigad till medlen; någon skyldighet att låta överexekutor verkställa en fördelning åligger icke arrendatorn. Betalningen skall erläggas senast å en av rätten bestämd dag, vilken ej får vara utsatt tidigare än tre månader från domens dag. Någon särskild bestämmelse för det fall, att säljaren lämnat köparen anstånd med betalning av köpeskillingen, innehåller lagen icke. I detta sammanhang må anmärkas att förköpsrätten, som enligt nämnda lag ej är föremål för inskrivning, icke är så beskaffad, att redan dess tillvaro utgör hinder mot beviljande av inteckning på grund av köparens utfästelse.

Beredningen anser, att den i 1943 års lag vidtagna anordningen i huvud-

sak bör kunna godtagas även såvitt angår konventionell förköpsrätt. Att den förköpsberättigade, i den mån säljaren ännu har något att fordra av köpeskillingen, ålägges att till denne betala vad sålunda resterar synes naturligt och lämpligt. Härmed beredes åt säljaren ett skydd, som har sin särskilda betydelse i det fall att köparen blivit insolvent och säljaren ej förskaffat sig realsäkerhet för sin återstående fordran. Väl innebär denna anordning att löseskillingen i en mängd fall måste fördelas mellan säljaren och köparen. Denna fördelning torde emellertid sällan vara av den invecklade beskaffenhet, att den förköpsberättigade icke skulle kunna själv utföra densamma. Är det tvistigt, huruvida visst belopp bör tillgodokomma säljaren eller köparen, har den förköpsberättigade för övrigt möjlighet att verkställa nedsättning i enlighet med 1927 års lag om gälds betalning genom penningars nedsättande i allmänt förvar.

Liksom enligt 1909 års förslag och 1943 års lag skall enligt förevarande förslag löseskillingen gäldas å viss av rätten utsatt betalningsdag. Bestämmelse härom har upptagits i 11 §. Den i 1943 års lag förekommande regeln, att betalningsdagen ej får utsättas tidigare än tre månader från domens dag, är förestavad av särskilda sociala hänsyn. Den har icke synts böra utsträckas till att avse förköpsrätt i allmänhet.

Ehuru sålunda enligt förslaget den förköpsberättigade förutsättes kunna erlägga betalning å annan tid än som i köpeavtalet blivit bestämd för köpeskillingens erläggande, ligger det dock i sakens natur, att rätten vid betalningsdagens utsättande bör beakta de mellan säljaren och köparen avtalade betalningsterminerna. I princip bör den förköpsberättigade med avseende å tidpunkten för likviden icke försättas i en mera ogynnsam situation än köparen. Har säljaren beviljat köparen ett betalningsanstånd, som sträcker sig längre än till tiden för domens meddelande, får det sålunda ankomma på rätten att utsätta en betalningsdag, som möjliggör för den förköpsberättigade att åtnjuta anståndet. Någon ovillkorlig föreskrift om betalningsdagens utsättande såsom nu sagts har emellertid icke synts böra upptagas i förslaget. Därest rätten skulle finna anledning att i den förköpsberättigades intresse utsätta tidigare betalningsdag än som avtalats mellan säljaren och köparen, lärer även få prövas, i vad mån löseskillingen bör minskas med ett belopp, motsvarande den räntevinst som genom förtidsbetalningen eljest skolat uppkomma för säljaren.

Beträffande frågan om den förköpsberättigades betalningsskyldighet är det av betydelse, huruvida köparens äganderättsförvärv vid tiden för domens meddelande är beroende av villkor eller icke. Enligt ett stadgande i 6 § av 1909 års förslag skulle, i det fall att köparens rätt till fastigheten vore beroende av villkor, målet vila till dess det visades, huruvida villkoret uppfylldes eller icke. I motiven härtill erinrades, att så länge villkoret vore svävande, den förköpsberättigade icke kunde förvärva någon ovillkorlig rätt till fastigheten; hans rätt stode och fölle med köparens, ehuru visserligen villkoret kunde vara sådant att den förköpsberättigade hade möjlighet att själv bringa det till uppfyllelse, såsom när köpeavtalet gjorde köpebrevs utfär-

dande beroende av att köpeskillingen erlades å bestämd tid. Att innan köparens rätt till fastigheten vore definitiv låta frågan om en annan persons inträde i denna rätt underkastas slutlig prövning skulle ur flera synpunkter vara olämpligt, bland annat därför att i sådant fall icke blott köparen utan även säljaren komme att bli part i målet.[1]

I överensstämmelse med 1943 års lag har i förslaget icke upptagits någon föreskrift om att målet alltid skall förklaras vilande när köparens rätt är beroende av villkor. Enligt beredningens mening kan det ofta för fortgångens skull vara ändamålsenligt, att målet bringas till avgörande utan hinder av att köparens förvärv alltjämt är villkorligt.

Enligt 1909 års förslag skulle uraktlåtenhet att fullgöra den stadgade depositionsskyldigheten medföra att den förköpsberättigade förlorade sin rätt till talan, om svaranden i målet så yrkade. Däremot innehöll förslaget icke någon särskild bestämmelse angående påföljden vid försummelse att fullgöra den i domen fastställda betalningsskyldigheten.

I 1943 års lag — som saknar bestämmelser om depositionsskyldighet för arrendatorn — har dennes underlåtenhet att betala å den i domen angivna dagen förbundits med äventyr av förköpsrättens förlust. Regeln härom torde dock icke avse annat än att förköpet förfaller och att arrendatorn följaktligen tillgodonjuter sin förköpsrätt vid framtida försäljning.

För att fullt trygga köparens möjlighet att bli gottgjord för sina utgifter måste enligt beredningens mening tillses, att den förköpsberättigade icke skall kunna erhålla lagfart å fastigheten, med mindre han fullgjort sin betalningsskyldighet. Denna verkan kan ernås, även om betalningsförsummelse icke medför förlust av själva förköpsrätten. Det synes tillräckligt, att den förköpsberättigade, om han försummar att fullgöra vad honom i domen blivit ålagt, går miste om möjligheten att vid det ifrågakomna försäljningstillfället inlösa fastigheten. Däremot torde den förköpsberättigade skäligen böra bibehållas vid sin rätt att vid framdeles skeende försäljning ånyo framställa lösningsanspråk. Förslaget har avfattats i överensstämmelse härmed.

I förevarande paragraf preciseras vidare omfattningen av den betalning, som skall erläggas när fastigheten inlöses. Liksom enligt 1909 års förslag och 1943 års lag skall den förköpsberättigade enligt förevarande förslag gälda dels köpeskillingen med avdrag för intecknad gäld, som skolat avräknas därå enligt köpeavtalet, dels särskild ersättning för köparens utgifter och kostnader med anledning av köpet.

Beträffande avdrag för intecknad gäld stadgas i 1943 års lag, att avräkning skall ske även för intecknad gäld, som tillkommit efter köparens förvärv av fastigheten. Detta stadgande sammanhänger med att förköpsrätten enligt nämnda lag icke är föremål för inskrivning och att köparen därför kan tänkas efter vunnen lagfart ha tagit inteckning i fastigheten. Då ett dy-

[1] III s. 204.

likt förhållande ej kan uppkomma vid konventionell förköpsrätt, där inskrivningen av förköpsrätten hindrar lagfart så länge frågan om inlösning är svävande, har nämnda stadgande ej erhållit någon motsvarighet i förevarande paragraf. I fråga om arrendatorns legala förköpsrätt hänvisas till 22 § i förslaget.

Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag kan det fall tänkas inträffa, att fastighetens inteckningsbelastning befinnes vara större än köpeavtalet förutsatte. En vid köpet förefintlig inteckning har exempelvis genom förbiseende ej tagits i beräkning, eller säljaren har underlåtit att enligt åtagande låta döda en inteckning. I sådant fall är köparen enligt 4 kap. 17 § berättigad att å köpeskillingen avräkna vad på grund av inteckningen kan komma att uttagas ur fastigheten. Det torde även utan uttryckligt stadgande vara klart, att samma rätt tillkommer den förköpsberättigade. Vidare kan säljaren för köparens räkning ha tagit inteckning i fastigheten. Köparen skall då överlämna inteckningen till den förköpsberättigade. Om detta är omöjligt enär köparen belånat inteckningen, skall den förköpsberättigade uppenbarligen äga att på löseskillingen avräkna vad på grund av inteckningen kan komma att utgå ur fastigheten. En ökning av fastighetens inteckningsbelastning kan ha uppkommit även därigenom, att en inteckningsränta eller någon å fastigheten vilande avgift icke i rätt tid guldits eller att undantagsförmåner, för vilka fastigheten häftar, icke behörigen presterats. Är det säljaren som försummat att före fastighetens avträdande fullgöra vad honom i sådant avseende ålegat, tillkommer det den förköpsberättigade, sedan denne inlöst fastigheten, att mot säljaren göra gällande den rätt i förevarande hänseende, som tillkommer en köpare. Har fastigheten varit avträdd till köparen och denne uraktlåtit att verkställa betalning av de avgifter som belöpa på hans besittningstid, bör den förköpsberättigade få ett ersättningsanspråk mot köparen för det belopp, som sålunda kvarstår i fastigheten eller som han nödgats utbetala i köparens ställe. För såvitt dylik ersättning ej kan avräknas å löseskillingen, lärer den förköpsberättigade äga en mot köparens hävningsrätt enligt 4 kap. 17 och 18 §§ svarande befogenhet att avsäga sig fastighetens övertagande, såvida ej det felande beloppet gottgöres honom.

Beträffande ersättning för köparens utgifter och kostnader innehöll 17 § i 1909 års förslag, att den förköpsberättigade skulle ersätta köparens utgifter vid första domstolen och för lagfart å fånget ävensom nödig kostnad, som köparen kunde ha nedlagt på fastigheten utöver vad som skäligen finge anses ha erfordrats för fastighetens underhåll under den tid han innehaft den. Enligt 9 § i 1943 års lag skall arrendatorn ersätta köparen dennes utgifter för lagfart å fånget samt nödig kostnad, som köparen må ha nedlagt å fastigheten utöver vad som skäligen må anses motsvara värdet av köparen tillfallen avkastning.

Eftersom köparen — även när fastigheten besväras av konventionell förköpsrätt — är skyldig att söka lagfart å sitt fång och därigenom kostnader kunna åsamkas honom, vilka i händelse av förköpsrättens utövande bli utan nytta för honom, har i förevarande paragraf stadgats skyldighet för den

förköpsberättigade att ersätta köparen dennes utgifter för lagfart å fånget. Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag bör emellertid den förköpsberättigade icke kunna förpliktas att ersätta lagfartskostnaden för senare fång än det, mot vilket lösningsanspråket riktats. Att någon som köpt fastigheten avhänt sig densamma, medan lösningsfrågan ännu varit svävande, torde nämligen icke böra öka den förköpsberättigades kostnad med anledning av fastighetens övertagande. — I detta sammanhang vill beredningen förorda, att den lindring i fråga om skyldigheten att gälda stämpelavgift, som för närvarande är beviljad förköpsberättigad arrendator, utsträckes till att gälla vid förköpsrätt i allmänhet. Å den förköpsberättigades fång bör alltså någon stämpelbeläggning ej äga rum, där köparen tidigare erlagt stämpel för sitt fång. Är den förköpsberättigade bolag, å vars fång beräknas dubbel lagfartsstämpel, bör dock resterande stämpelbelopp uttagas. Det kan vidare ifrågasättas att, när köparen är sådant bolag, halva stämpelbeloppet skall restitueras till förköpsberättigad, vars fång skulle belagts med enkel stämpel.

Då beredningen förutsätter, att fastighetens övergång från köparen till den förköpsberättigade i allmänhet skall kunna ordnas utan rättegång, har i förevarande paragraf icke, såsom i 1909 års förslag, stadgats skyldighet för den förköpsberättigade att ersätta köparens rättegångskostnad i första instans. Huruvida och i vad mån dylik ersättning skall utgå, torde få bero på omständigheterna, i främsta rummet på parts villighet före rättegången att medverka till ett resultat, liknande det som genom domen åstadkommes. Att lösningsanspråket bifalles utesluter emellertid enligt beredningens mening icke, att den förköpsberättigade kan ådömas skyldighet att ersätta motpartens rättegångskostnad. Härvidlag må hänvisas till bestämmelserna i 18 kap. 3 § nya rättegångsbalken.

I fråga om ersättningen för nödig kostnad ansluter förslaget till den ståndpunkt som intagits i 1943 års lag. Av denna följer att köparen, liksom enligt 1909 års förslag, ej är skyldig att till den förköpsberättigade avstå fastighetens avkastning under den tid han innehaft fastigheten. I den mån köparen åsamkats annan nödig kostnad än sådan som belöper på hans besittningstid kan han emellertid icke, såsom enligt 1909 års förslag, påräkna ersättning härför, i den mån kostnaden täckes av köparen tillfallen avkastning. Då köparen vid sitt förvärv av fastigheten haft eller bort ha kännedom om förköpsrättens tillvaro, är han enligt beredningens tanke icke att likställa med godtroende besittare, som efter klander nödgas avstå egendomen. Köparen kan väl med fog kräva att skyddas mot förlust genom fastighetens avstående, men anledning att tillförsäkra köparen en nettovinst på den förköpsberättigades bekostnad föreligger till synes icke. Å andra sidan anser beredningen ej heller, att köparen bör likställas med den som i ond tro innehaft egendom, som avstås efter klander. Köparen är under sin besittningstid verklig ägare till fastigheten. Har han under denna tid utvunnit avkastning, som överstiger den å fastigheten nedlagda kostnaden, torde det därför vara i sin ordning, att överskottet tillfaller honom. Härvid förutsättes naturligen, att fråga är om avkastning, som utvunnits

genom normalt brukande av fastigheten. Att köparen är ansvarig i förhållande till den förköpsberättigade, därest han tillgodogör sig nyttigheter å fastigheten i en omfattning, som innebär att själva fastighetsvärdet förminskas, torde även utan särskilt stadgande vara uppenbart.

11 §.

I dom varigenom talan om förköp bifalles har rätten dels att fastställa vad den förköpsberättigade har att utge i lösen och ersättning, dels att utsätta viss dag, då tillträde skall ske och betalning erläggas. Bestämmelse härom har upptagits i förevarande paragraf.

Enligt förslaget föreligger icke, såsom enligt 14 § i 1909 års förslag, någon skyldighet för rätten att förlägga tillträdes- och betalningsdagen till viss fardag. I överensstämmelse med 1943 års lag har det i stället överlämnats åt rätten att efter omständigheterna avgöra vilken dag bäst lämpar sig för de ifrågavarande åtgärderna.

Den i 1943 års lag förekommande bestämmelsen, att betalningsdagen ej får utsättas tidigare än tre månader från domens dag, är såsom tidigare nämnts grundad i särskilda hänsyn till den kategori av förköpsberättigade varom i nämnda lag är fråga. Bestämmelsen har därför ej ansetts böra upptagas i förevarande paragraf. Såsom framgår av 23 § skall den alltjämt gälla i fråga om arrendators legala förköpsrätt.

12 §.

För att undanröja det hinder mot lagfart och inteckning, som föreligger medan frågan om fastighetens inlösning är svävande, bör i fastighetsboken göras anteckning om lösningsdomen. I överensstämmelse med den anordning, som föreslagits i 6 §, skall anteckningen ske ex officio genom rättens föranstaltande.

13 §.

Enligt denna paragraf — som överensstämmer med 21 § i 1909 års förslag och 11 § i 1943 års lag — skall förköpsrätt kunna göras gällande även vid byte. Den av förköpsrätten besvärade fastighetens ägare skulle i annat fall kunna omintetgöra denna rätt genom det sätt på vilket vederlaget bestämdes. Såsom vidare framhölls i motiven till 1909 års förslag medför bytes likställande med köp även den fördelen att frågan, om i ett visst fall förköpsrätt må utövas, ej blir beroende av ett ofta vanskligt avgörande, huruvida i själva verket köp eller byte föreligger.

Vid byte finnes icke såsom vid köp någon omedelbart tillämplig måttstock för löseskillingens bestämmande. En särskild värdering måste alltså ligga till grund härför. Det har av praktiska skäl synts lämpligt, att löseskillingen bestämmes icke efter det vid bytet utfästa vederlagets värde utan efter värdet av den fastighet som skall lösas. Kunna ej parterna enas om den erforderliga värderingen, verkställes den av rätten, varvid denna naturligtvis är oförhindrad att anlita särskilda värderingsmän.

Särskilda bestämmelser om avtalad förköpsrätt.

14 §.

Ett avtal, varigenom förköpsrätt grundlägges, har viss likhet med en utfästelse att framdeles sälja fastigheten. Avtalet kan medföra ett ekonomiskt resultat liknande det som ernås genom vanlig försäljning. Redan ur denna synpunkt ligger det nära till hands att för avtalets giltighet uppställa fordran på skriftlig form. En ytterligare anledning att kräva sådan form ligger däri, att skriftlig handling erfordras såsom underlag för den inskrivning som förköpsrätten påkallar.

Emellertid torde det knappast vara nödvändigt att binda avtal om förköpsrätt vid samma relativt stränga formföreskrifter, som enligt förslaget skola gälla vid köp av fast egendom. Beträffande det vid köp uppställda vittneskravet och särskilt anordningen med laga köpevittne kan framhållas, att reglerna härom indirekt medföra verkan även vid tillämpning av förköpsrätt. Vid förköp bestämmas nämligen villkoren för inlösningen principiellt av innehållet i det fristående köpeavtal, vars tillkomst föranlett lösningsanspråket. För den utfästelse, som grundar själva förköpsrätten, synes vittneskravet kunna undvaras. I detta sammanhang må erinras att förköpsrätten merendels tillskapas i samband med försäljning av fastigheten, därvid utfästelsen om förköpsrätt har formen av ett förbehåll ingående i köpehandlingen. I dylikt fall omfattas naturligtvis utfästelsen om förköpsrätt av samma formkrav som gäller beträffande köpehandlingen i övrigt. Även arrendeavtal kan tänkas innefatta förbehåll om förköpsrätt, detta särskilt i det fall att arrendatorn icke redan enligt lag är tillförsäkrad sådan rätt. Att på dylikt förbehåll tillämpa strängare formregler än som gälla vid arrendeavtal och vilka ej innefatta krav på vittnen skulle vara föga lämpligt.

Det ligger i sakens natur, att förköpsrätten skall medföra verkan mot köpare av fastigheten. Även eljest måste sakrättslig verkan tillkomma en upplåtelse av förköpsrätt. Med hänsyn härtill har i förevarande paragraf, liksom i 1 § av 1909 års förslag, upptagits en bestämmelse, innebärande att förköpsrätten skall inskrivas i fastighetsboken. Dylik inskrivning är enligt förslaget att betrakta såsom en betingelse för rättighetens bestånd.

I följd av inskrivningen kan tredje man genom gravationsbevis eller eljest från fastighetsboken erhålla upplysning om förköpsrättens tillvaro. Om de särskilda villkoren för förköpsrättens utövande innehåller inskrivningsakten närmare uppgifter. Tydligt är att vad sålunda bringas till offentlig kännedom ej bör kunna ändras genom en rent privat överenskommelse mellan den förköpsberättigade och fastighetsägaren. Skall avtalet i något hänseende ändras, exempelvis förköpsrätten begränsas till att avse endast vissa fall av försäljning, bör därför även ändringen bli föremål för inskrivning. Föreskrift härom har upptagits i denna paragraf.

15 §.

Enligt 2 § i 1909 års förslag skulle förköpsrätt, som tillförsäkrats annan än kronan, kommun eller municipalsamhälle, icke vara gällande utöver femtio år från det rättigheten tillkom. I motiven till detta stadgande framhölls, att förköpsrätten icke borde äga längre varaktighet än som kunde antagas påkallat av de intressen, vilka skulle därmed betjänas. Vad anginge stat och kommun kunde med dylika förbehåll fullföljas så olikartade och avlägsna syften att en begränsning av den förbehållna rättighetens giltighetstid icke syntes vara på sin plats. Beträffande åter den förköpsrätt, som förbehållits enskilda, måste det tillses, att icke densamma kvarstode, sedan de förhållanden ändrats, vilka givit den upphov, och rättigheten sålunda komme att tjäna helt andra syften. Under en tidrymd av femtio år torde nog i allmänhet den till förköp berättigade icke komma att sakna tillfälle att utöva sin rätt eller, om han avstode från att bringa den till utövning, såsom villkor därför ånyo betinga sig förköpsrätt och genom ny inskrivning bereda denna giltighet under en ny tid av femtio år.[1]

Beredningen, som funnit nu återgivna synpunkter värda beaktande, har i förevarande paragraf upptagit en regel, enligt vilken förköpsrätt som tillförsäkrats annan än kronan eller kommun underkastas en tidsbegränsning av femtio år. Härvid inbegripes under kommun även municipalsamhälle. Det har synts lämpligast, att ifrågavarande maximitid räknas från det rättigheten blev inskriven.

16 §.

Enligt 1909 års förslag kunde förköpsrätt icke betingas till förmån för en namngiven enskild person. Enskilda emellan kunde förköpsrätt stiftas endast för ägare av viss fastighet i denna hans egenskap. Härigenom blev förköpsrätten, på motsvarande sätt som i fråga om servitutsrätt, oskiljaktigt förenad med äganderätten till den förköpsberättigades fastighet.

Även 1943 års lag erbjuder exempel på förköpsrättens anknytning till annan rättighet, i detta fall en arrenderätt. Den legala förköpsrätt varom här är fråga kan endast utövas av den som arrenderar fastigheten, och för rättens utövning gäller tillika såsom villkor, att arrendatorn skall vara förvarad vid sin rätt till nytt arrende.

Beredningen, som velat möjliggöra en vidsträcktare användning av förevarande rättsinstitut, har ej funnit något avgörande skäl varför den konventionella förköpsrätten, vad angår förhållandet mellan enskilda, skulle begränsas genom krav på anknytning till ägandet av en fastighet. Även upplåtelse av en personlig förköpsrätt kan tillgodose ett legitimt syfte, t. ex. när upplåtelse sker i samband med fastighetsförsäljning från föräldrar till barn och vid arvskifte, där en ärvd fastighet genom överenskommelse tilldelas en av arvingarna. Om ägare av viss fastighet vill förbehålla sig förköpsrätt till annan fastighet, kan det för övrigt tänkas, att han med hänsyn till möjliga för-

[1] III s. 198 f.

ändringar i fastighetsbeståndet skulle föredraga att icke binda förköpsrätten vid sitt ägande av fastighet. Att den personliga förköpsrätten, såsom i motiven till 1909 års förslag blivit i viss mån antytt, skulle behöva medföra risk för rättens användning i spekulationssyfte har beredningen icke kunnat finna. Dylik risk lärer effektivt kunna förebyggas genom ett förbud mot överlåtelse av personlig förköpsrätt.

Att förköpsrätten icke behöver vara knuten vid äganderätten till viss fastighet utesluter emellertid icke, att sådan anknytning i åtskilliga fall kan vara lämplig. Enligt förslaget skall förköpsrätt kunna tillförsäkras ägare av viss fastighet. Har avtal slutits av sådan innebörd, skall naturligtvis innehavet av förköpsrätten vara underkastat de växlingar, som kunna inträffa med avseende å äganderätten till den fastighet till vars förmån upplåtelsen skett. Däremot skall förköpsrätten icke kunna överlåtas ensam för sig. Åt denna anordning har i första stycket av förevarande paragraf givits uttryck med bestämmelsen att, om förköpsrätt tillförsäkrats ägare av viss fastighet, förköpsrätten skall vara oskiljaktigt förenad med äganderätten till denna.

Beträffande annan konventionell förköpsrätt än sådan som tillförsäkrats ägare av viss fastighet skall enligt andra stycket gälla, att förköpsrätten ej må överlåtas. Däremot har något hinder icke synts böra uppställas mot att förköpsrätten genom arv eller testamente övergår till ny innehavare. Rättigheten skall alltså vid den förköpsberättigades död övergå till hans arvingar, där ej avtalet innehåller inskränkande föreskrifter härutinnan.

17 §.

Om den av förköpsrätt besvärade fastigheten sålts gemensamt med en fastighet som ligger i sambruk med den förra eller eljest icke utan olägenhet kan skiljas från denna, skulle det lända köparen till förfång, om han måste behålla den andra fastigheten, när den förra frångår honom. Detsamma gäller, därest i köpet ingått kreatur, redskap eller andra lösören avsedda för den fastighet som skall lösas. För dessa fall innehöll 9 § i 1909 års förslag en bestämmelse, enligt vilken den förköpsberättigade skulle vara pliktig att lösa jämväl den av förköpsrätten icke belastade egendom, som sålunda ingått i köpet, såvida icke köparen ville behålla denna egendom och gåve sådant tillkänna vid första rättegångstillfälle då han svarade i saken.

Något motsvarande stadgande finnes icke i 1943 års lag. Det är emellertid att märka, att arrendator vid utövande av förköpsrätt enligt nämnda lag kan vara skyldig att inlösa ett större jordområde än det, vartill han har arrenderätt. Om exempelvis — såsom ofta är fallet — av en registerfastighet endast inägorna äro utarrenderade, måste arrendatorn, om han vid försäljning av registerfastigheten vill utöva förköpsrätt, inlösa även den del därav, som icke omfattas av arrenderätten.

En lösningsplikt enligt det anförda stadgandet i 1909 års förslag torde knappast motsvara något starkare behov vid arrendators utövande av förköpsrätt. Då lösningsanspråket i dylikt fall regelmässigt avser egendom, som i brukningshänseende är självständig, kan den omständigheten, att även an-

nan egendom ingår i köpet, sällan utgöra anledning att pålägga arrendatorn något tvång att utvidga inlösningen. Ej heller torde det vara särskilt vanligt, att kreatur och inventarier säljas tillsammans med ett arrendeställe; arrendatorn är nämligen i regel själv ägare till sådan egendom. I betraktande härav anser sig beredningen icke böra ifrågasätta, att reglerna om arrendators legala förköpsrätt kompletteras med en bestämmelse om lösningsplikt av förevarande slag, en anordning som måhända i vissa fall skulle ha tett sig alltför betungande för arrendatorn.

Däremot anser beredningen, att en lösningsplikt av angiven art icke bör saknas i fråga om den konventionella förköpsrätten. En reglering i ämnet, huvudsakligen överensstämmande med den i 1909 års förslag förekommande, har därför synts böra upptagas i förevarande paragraf. Emellertid har beredningen beaktat, att den avsedda lösningsplikten skulle kunna bereda den förköpsberättigade vissa svårigheter, om han icke vid förköpsrättens utövning räknat med skyldigheten att lösa jämväl annan egendom än den av förköpsrätten omfattade. I förslaget har därför upptagits en särskild regel, enligt vilken käranden medgives befogenhet att återkalla sin talan om förköp i sådant fall, då svaranden påyrkar lösningsplikt. Härvid har det synts lämpligt föreskriva, att talans återkallande skall ske inom tid som rätten utsätter.

Särskilda bestämmelser om förköpsrätt grundad i arrendeavtal.

18 §.

Denna paragraf, som överensstämmer med 1 § i 1943 års lag, anger betingelserna för utövning av arrendatorns legala förköpsrätt.

I två vid 1945 års riksdag väckta motioner (I: 188 och II: 421) har påyrkats sådan ändring i förevarande bestämmelse, att arrendatorn vid utövande av förköpsrätt borde få inlösa det arrenderade området, även om detta icke bildade en registerfastighet. Motionärerna synas härvid ha avsett, att sådan inlösen skulle få ske, även om det arrenderade området endast utgjorde en del av ett försålt styckningsområde och omfattade mindre än hälften av dettas odlade jord. Till stöd för yrkandet har anförts, att den ifrågavarande lagbestämmelsen i alltför hög grad begränsade arrendatorernas möjlighet att begagna sig av förköpsrätten.

Beredningen finner i likhet med andra lagutskottet (utl. nr 68), att den i motionerna förordade ändringen skulle innebära en väsentlig rubbning av förköpsrättens konstruktion. Liknande en rätt att få övertaga en annans köp är förköpsrätten föga lämpad att bilda ett självständigt underlag för fastighetsbildning. Det skulle icke minst från allmän synpunkt te sig olägligt, om ett styckningsområde, som uppfyller de legala kraven på en fastighet, skulle genom förköpsrättens utövande behöva uppdelas. Det måste antagas, att dylik delning i en mängd fall icke skulle kunna genomföras utan eftergivande av nyssnämnda legala krav. Men även om fastighetsbildningens vanliga normer skulle upprätthållas vid utövning av förköpsrätt, skulle det dock inne-

bära en obillighet mot köparen, om han skulle behöva finna sig i att det av honom förvärvade området efter en tidsödande procedur och en av utomstående förrättad värdering delvis frånkändes honom. Beredningen avvisar alltså tanken att för här åsyftade fall göra något undantag från den i 4 § i förslaget uttalade grundsatsen, att förköpsrätt ej får utövas allenast i fråga om en del av den sålda egendomen.

En i viss mån fristående fråga är, huruvida möjligheten att begagna förköpsrätt lämpligen skulle kunna vidgas genom eftergift i kravet att arrenderätten skall omfatta större delen av den odlade jord som ingår i den försålda fastigheten. Om denna bildas av mark från flera brukningsdelar, kan tydligen den situationen uppkomma, att ingen av de på fastigheten sittande arrendatorerna blir berättigad att inlösa denna. Har varje arrendator sitt särskilda arrendeavtal, kan det nämligen ej anses att förköpsrätt tillkommer arrendatorerna gemensamt, och 5 § i förslaget får vid sådant förhållande icke någon tillämpning. Emellertid är beredningen icke övertygad om behovet och lämpligheten av att medge även den, som blott innehar en mindre del av den försålda odlingsjorden, rätt att inlösa hela fastigheten. Beredningen har alltså icke trott sig böra föreslå någon avvikelse från gällande lags ståndpunkt i denna del.

19 §.

Bland de arrendeupplåtelser, som enligt 2 kap. 49 och 57 §§ nyttjanderättslagen medföra förköpsrätt, nämnes såsom en särskild grupp arrende av gård, torp eller annan jordbrukslägenhet, som lyder under huvudgård och tillhör enskild person eller fideikommiss. Här avses framför allt de arrendeställen — huvudgården undantagen — vilka ingå i egendomskomplex av godstyp. När godset såsom helhet genom försäljning övergår till ny ägare, behöver arrendatorernas ställning icke påverkas härav. Det kan antagas, att deras utsikter att alltjämt få med optionsrätt besitta arrendeställena äro desamma som tidigare. Någon anledning för dem att genom utövande av förköpsrätt skydda sin besittning föreligger alltså icke. Med hänsyn härtill har i 2 § av 1943 års lag föreskrivits, att förköpsrätt ej får utövas, där fastigheten säljes tillsammans med huvudgård varunder den lyder.

Beredningen, som i fråga om arrendators legala förköpsrätt ansett nämnda hinder mot förköpsrättens utövande böra bibehållas, har i förevarande paragraf upptagit en bestämmelse av samma innehåll som regeln i 1943 års lag.

20 §.

Denna paragraf återger i oförändrad form 2 § tredje stycket i 1943 års lag.

21 §.

Det i 5 § andra stycket i 1943 års lag förekommande stadgandet har oförändrat upptagits i denna paragraf.

22 §.

Enligt 10 § i förslaget äger den förköpsberättigade vid inlösning av fastigheten göra avdrag för den intecknade gäld, som enligt köpeavtalet skolat avräknas å köpeskillingen. För att annan intecknad gäld än nu sagts skall få avräknas av den förköpsberättigade, måste det vara fråga om gäld, som ej tagits i beräkning vid köpet. Om exempelvis fastigheten befunnits vara intecknad till högre belopp än vid köpet förutsattes, får den förköpsberättigade, liksom köparen enligt 4 kap. 17 § i förslaget, anses berättigad till avdrag för det överskjutande beloppet.

Den konventionella förköpsrätten är föremål för inskrivning i fastighetsboken, och i följd härav kan det förhindras, att inteckning kommer till stånd på grund av köparens utfästelse, medan frågan om förköp ännu är svävande. Annorlunda ställer sig saken beträffande arrendators legala förköpsrätt. Dylik förköpsrätt inskrives icke i fastighetsboken, och det är därför icke uteslutet, att köparen vunnit lagfart och med stöd därav intecknat egendomen, innan ännu tiden för anställande av förköpstalan tilländagått.

Med hänsyn till detta fall är det enligt 9 § i 1943 års lag arrendatorn medgivet att vid löseskillingens erläggande göra avdrag icke blott för intecknad gäld, som enligt köpeavtalet skolat avräknas, utan även för intecknad gäld, som tillkommit efter köparens förvärv av fastigheten. Då även beredningen finner erforderligt, att sagda rätt till avdrag kommer till synes i lagtexten, har en bestämmelse i ämnet upptagits i förevarande paragraf. Denna ansluter sig med viss jämkning till den i 1943 års lag förekommande regeln. Enligt förslaget skall arrendatorn vara berättigad till avdrag för inteckning, som tillkommit på grund av köparens utfästelse och ej tagits i beräkning vid köpet.

23 §.

De i första och andra styckena upptagna stadgandena överensstämma i sak med bestämmelser i 8 § av 1943 års lag.

På grund av den i arrendatorns intresse uppställda föreskriften, att betalningsdag ej får utsättas tidigare än tre månader från domens dag, kan det lätt inträffa, att arrendatorns betalningsskyldighet inträder senare än den tidpunkt, å vilken säljaren enligt köpeavtalet skulle vara berättigad att av köparen utbekomma köpeskillingen eller del därav. Därest, såsom vanligen är fallet, köpets bestånd enligt avtalet gjorts beroende av köpeskillingens erläggande, skulle alltså den situation kunna uppkomma, att säljaren i förhållande till köparen fått en rätt att häva köpet, innan ännu arrendatorn kunnat åtnjuta det honom i domen tillförsäkrade betalningsanståndet. Då en förköpsberättigad principiellt sett icke förvärvar annan rätt än den som tillkommer köparen och sålunda, om dennes rätt blott är villkorlig, icke utan vidare kan anses få en ovillkorlig rätt till fastigheten, skulle i nämnda fall köpets hävande kunna få verkan även mot arrendatorn. För att skydda sitt förköp skulle arrendatorn härvid bliva nödsakad att i köparens ställe fullgöra

betalning å den i köpeavtalet bestämda tiden. Men en sådan anordning kan svårligen anses tillfredsställande. Det legala betalningsanståndet för arrendatorn skulle under sagda omständigheter framstå såsom ändamålslöst, och härtill komme en icke obetydlig risk, att arrendatorn försutte sin möjlighet att skydda sitt förvärv.

I syfte att förebygga den osäkerhet, som eljest skulle vidlåda förköpsrätten i nu berörda hänseenden, har en särskild reglering synts böra vidtagas. Denna, som upptagits i tredje stycket av förevarande paragraf, innebär att en i köpeavtalet intagen bestämmelse om tiden för köpeskillingens erläggande ej i händelse av betalningsförsummelse av köparen grundar någon rätt för säljaren att häva köpet, medan arrendatorn enligt domen njuter anstånd med sin betalning. Förköpsrättens utövande kommer alltså att i nämnda fall medföra en modifikation i det mellan säljaren och köparen träffade avtalet. Denna omständighet torde dock knappast ge fog för betänkligheter. Det får antagas att vid köpet båda kontrahenterna äro medvetna om förköpsrättens tillvaro och sålunda i tillfälle att anpassa sitt avtal därefter.

6 KAP.

Om återköpsrätt.

I 1734 års lag förekom ursprungligen icke något förbud att i köpeavtal rörande fast egendom göra förbehåll om rätt för säljaren att återköpa fastigheten. Vid 1809—1810 års riksdag fästes emellertid uppmärksamheten på den osäkerhet i äganderätten, som kunde föranledas av dylika förbehåll. Med anledning härav erhöll 1 kap. 2 § jordabalken genom förordningen den 1 maj 1810 ett tillägg, enligt vilket säljare i köpe- eller skifteshandling om jord och fastighet icke skulle äga förbehålla sig eller andra att emot någon i samma avhandling bestämd penningsumma eller andra villkor få framdeles vinna egendomen åter. Härigenom uteslöts möjligheten för överlåtaren av en fastighet att betinga sig rätt till återköp.

Under det lagstiftningsarbete som ledde till 1909 års förslag ansågs att ett i köpeavtal intaget förbehåll om rätt till återköp vore att likställa med en utfästelse från köparens sida att framdeles mot visst pris föryttra egendomen. Angående dylik utfästelse upptogs i nämnda förslag ett stadgande, som innebar att utfästelsen, om den icke uppfylldes, skulle medföra skyldighet att betala skadestånd, under förutsättning att utfästelsen gjorts skriftligen. Samma begränsade rättsverkan skulle enligt förslaget tillkomma ett förbehåll om rätt till återköp. Att köparen i köpehandlingen förbundit sig att låta säljaren få köpa egendomen åter finge nämligen icke bedömas annorlunda än om köparen i särskild handling gjort samma utfästelse. I motiven framhölls att den rättsverkan, som sålunda skulle tillkomma förbehåll om rätt till återköp, icke vore av beskaffenhet att säkerheten i äganderättsför-

hållandena äventyrades. Den till återköp berättigade kunde ju icke tilltvinga sig själva äganderätten till fastigheten; han kunde endast begära att bli försatt i det ekonomiska läge, vari han skulle kommit därest återköp ägt rum.[1] Någon återköpsrätt i verklig mening, innebärande att säljaren skulle kunna tvångsvis lösa till sig fastigheten, upptogs icke i 1909 års förslag.

Emellertid hade redan tidigare framkommit önskemål om sådan ändring i 1 kap. 2 § jordabalken att stat och kommun berättigades att vid försäljning av fastighet förbehålla sig att mot vissa i köpekontraktet bestämda villkor få återköpa fastigheten. Med anledning av den jordvärdestegring, som blivit typisk särskilt för större stadssamhällen och föranlett stark ökning av hyresavgifterna för bostäder, vann den uppfattningen alltmer insteg, att stat och kommun borde hålla på sin jordegendom. Det ansågs att man härmed skulle kunna begränsa jordspekulationen samt vinna möjlighet att i större utsträckning låta jordvärdestegringen tillgodokomma det allmänna. Härigenom skulle man jämväl särskilt för städernas jordpolitik få ett medel att sörja för billigare bostäder.

Ehuru det år 1907 införda tomträttsinstitutet i viss utsträckning gav städerna möjlighet att verka för bättre förhållanden på bostadsmarknaden, gjordes likväl gällande att behov förefunnes av en särskild återköpsrätt. Tomträttsinstitutet lämpade sig icke vid upplåtande av mark för större och dyrbarare anläggningar av mer eller mindre offentlig art och knappast heller vid upplåtande av mark för vanliga större hyreshus inom det egentliga stadsområdet. I dylika och andra fall, när upplåtelsen måste ske med äganderätt, kunde det ofta innebära en fördel, om staden såsom säljare ägde rätt att återköpa egendomen.

Den förköpsrätt, varom bestämmelser upptogos i 1909 års förslag, avsågs visserligen skola tillgodose väsentligen samma syften som den omdiskuterade återköpsrätten. Emellertid kunde förköpsrätt utövas endast för det fall, att fastigheten ginge i köp eller byte. Om den till vilken fastigheten upplåtits eller hans arvingar använde fastigheten på helt annat sätt än vid upplåtelsen avsetts, skulle förköpsrätten icke bereda möjlighet för ett inskridande. Från kommunalt håll ansågs därför önskvärt, att den föreslagna förköpsrätten kompletterades med bestämmelser om återköpsrätt, vilken dock endast borde tillgodokomma kronan, kommun eller municipalsamhälle.

Införande av återköpsrätt kom efter hand att tillmätas betydelse även med hänsyn till kronans markupplåtelser för jordbruksändamål. Det gällde här att finna en upplåtelseform, som kunde förhindra, att ändamålet med upplåtelsen förfelades genom att jorden indrogs i spekulationer eller på annat sätt kom till en icke avsedd användning. På en sådan ny upplåtelseform ställdes även önskemålen, att den skulle öppna möjlighet för mindre bemedlade att förvärva jord samt att den skulle bereda samhället en del i framtida jordvärdestegring och ge samhället tillfälle att i händelse av behov därav åter komma i besittning av jorden. För fullföljandet av sådana syften

[1] II s. 163 och 167.

som nu berörts kunde emellertid även andra metoder tänkas än upplåtelse med återköpsrätt. Sålunda knötos vissa förhoppningar till ett av den s. k. kronolägenhetskommissionen år 1920 framlagt förslag till lag om besittningsrätt för obegränsad tid till kronojord och annan publik jord. I viss konkurrens med denna s. k. åborätt genomfördes år 1924 den ännu gällande lagen om återköpsrätt till fast egendom. Dess antagande hindrade emellertid icke att år 1926 en lagstiftning blev genomförd även angående åborätt.

Återköpsrätt enligt 1924 års lag må förbehållas endast vid försäljning av fastighet som tillhör kronan, kommun eller municipalsamhälle eller eljest är i allmän ägo. Beträffande kronans jord kan återköpsrätt stipuleras oberoende av om jorden är belägen på landet eller i stad. Men i fråga om övriga nyssnämnda kategorier av allmän jord är stadgat att fastigheten skall vara belägen inom ort där den för städerna gällande ordningen för bebyggande skall iakttagas eller inom område för vilket fastställts byggnadsplan eller jämlikt äldre lag förordnats att stadsplan skall upprättas. Vid förytt-ring av dylik jord på rena landsbygden kan alltså återköpsrätt ej förbehållas. Återköpsrätt skall stipuleras i köpehandlingen och är giltig endast om den förknippas med villkor om skyldighet för fastighetsägaren att använda fastigheten för visst ändamål eller underlåta viss användning. Förbehållet om återköp kan träffas för obestämd tid eller viss tid. Återköpsrätten skall intecknas inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tiden efter det lagfart meddelades å köparens fång. Sker ej detta, är återköpsrätten förfallen. Återköpsrätten betraktas såsom en vid fastigheten häftande gravation, och ingående regler ha givits om förhållandet mellan denna och andra å fastigheten vilande intecknade och ointecknade rättigheter. Innebörden i dessa regler kan summariskt uttryckas så att återköparen, när hans återköpsrätt aktualiseras, icke utan särskild utfästelse behöver tåla sådana gravationer på fastigheten, som tillkommit på grund av förbindelser ingångna efter det återköpsrätten förbehölls. Medan innehavare av fordringsinteckning eller av rätt till avkomst med sämre prioritet än återköpsrätten tillgodoses enligt samma princip som gäller vid expropriation, nämligen genom ersättning ur köpeskillingen i den mån den räcker, har beträffande andra sakrätter föreskrivits en rätt till skadestånd av upplåtaren enligt förebild av den skadeståndsrätt, som stadgas i 1 kap. 6 § nyttjanderättslagen för den händelse nyttjanderätt upphör på grund av en bifallen klandertalan beträffande fastigheten.

Återköpsrätten må utövas endast i vissa av lagen noggrant angivna fall. Sådana äro exempelvis: att det villkor som avtalats angående fastighetens användning åsidosättes, att fastigheten vanvårdas så att det ändamål uppenbart äventyras för vilket fastigheten enligt det avtalade villkoret skall användas, att fastigheten på grund av ändrade förhållanden ej lämpligen kan användas enligt villkoret. Härjämte kan återköpsrätten utövas när fastigheten överlåtes till annan än närskyld person eller den som äger lott i fastigheten.

Löseskillingen skall fastställas efter värdering, varvid till grund för upp-

skattningen ligger fastighetens fulla värde, dock med hänsyn tagen till den begränsning i användningen som innefattas i det stipulerade villkoret och till den inskränkning i ägarens förfoganderätt som själva återköpsrättens tillvaro inneburit.

I motiven till 1924 års lag anges återköpsrättens främsta uppgift vara att betrygga ändamålet med samhällets jordupplåtelser. Med återköpsrätten avses vidare att vinna den fördelen att, om i framtiden behov för samhället yppas att åter komma i besittning av jorden, detta skall kunna ske på enklare och billigare sätt än genom expropriation. Ett samhällsintresse, som man också önskat tillgodose med återköpsrätten, är att det allmänna skall kunna förbehålla sig en andel i den framtida jordvärdestegringen. Slutligen har vid återköpsrättens införande även den synpunkten framträtt, att man genom detta institut skulle kunna göra det lättare för mindre bemedlade att ägna sig åt jordbruk under trygga former.

Av den förut lämnade redogörelsen framgår, att de båda instituten tomträtt och åborätt tillkommit väsentligen med samma syften som ligga till grund för återköpsrätten. Detta hindrar emellertid icke, att det vid sidan av tomträtt och åborätt även finnes urymme för återköpsrätt. Vad förhållandena i stad angår är tydligen återköpsrätten mera användbar än tomträtten, så snart det gäller markupplåtelse för annat ändamål än bebyggelse med s. k. enmanshus. Beträffande landsbygden torde återköpsrätten kunna få användning dels såsom alternativ till åborätt, dels i fall då åborättsinstitutet över huvud icke passar, t. ex. i samband med överlåtelse för annat ändamål än jordbruk.

Den av beredningen i 5 kap. föreslagna konventionella förköpsrätten är likaledes ägnad att fylla vissa av de uppgifter som skulle kunna ankomma på återköpsrätten. Såsom beredningen i inledningen till nämnda kapitel utvecklat finnas dock goda skäl att låta de båda upplåtelseformerna bestå vid sidan av varandra. Med hänsyn till deras olika konstruktion och innebörd är att antaga, att i vissa fall det ena och i vissa fall det andra institutet blir att föredraga. När statsmakterna i administrativ ordning meddela direktiv angående försäljning av kronojord, torde få närmare övervägas i vilka fall återköpsrätt är påkallad med hänsyn till kronans intressen och när förköpsrätt kan anses tillfyllest. För fastighetsägaren är naturligtvis villkor om förköpsrätt mindre tyngande än återköpsförbehåll. Men ur kronans synpunkt ter det sig betydelsefullt att, medan förköpsrätten endast kan utövas vid föryttring av fastigheten, återköp kan komma till stånd även vid andra i lag angivna tillfällen. En klausul om återköpsrätt innebär för kronan även den fördelen, att fastigheten kan återförvärvas till ett pris, som icke innefattar värdestegring hänförlig till fastighetens användning för annat ändamål än det i avtalet medgivna. Återköpsrätten kan sålunda från kronans synpunkt vara mera ändamålsenlig än förköpsrätten dels när det kan befaras att, om någon inskränkning i ägarens förfoganderätt ej stipulerades, fastigheten i en framtid skulle avsevärt stiga i värde, dels ock när kronan

vill ha möjlighet att återlösa fastigheten för något sitt behov utan att behöva avvakta fastighetens försäljning. Sin praktiska användning torde återköpsrätten huvudsakligen få beträffande fastigheter belägna inom eller i närheten av tätare bebyggda samhällen samt i fråga om vissa kategorier av egnahemsfastigheter eller andra för bestämda ändamål avyttrade markområden. Beredningen finner det också ganska sannolikt, att återköpsrätten för framtiden kan komma att utnyttjas för nya jordpolitiska syften, sammanhängande med den strävan att bilda större brukningsenheter, som synes kännetecknа utvecklingen inom jordbruksnäringen.

Med hänsyn till den ställning återköpsrätten sålunda intager i rättssystemet finner beredningen erforderligt att bereda plats för detta institut i jordabalken. Vid den översyn av bestämmelserna om återköpsrätt, som beredningen i anledning härav ansett sig böra vidtaga, har beredningen ej funnit skäl föreslå några mera genomgripande ändringar i sak. Beredningen föreslår viss utvidgning av återköpsrättens tillämpningsområde ävensom vissa detaljändringar som sammanhänga med de av beredningen på andra områden tillämnade nyheterna. De nuvarande lagbestämmelserna ha i förslaget underkastats viss bearbetning i formellt hänseende.

Beredningen har haft under övervägande att utsträcka återköpsrättens användningsområde på det sättet att återköpsrätt skulle kunna stipuleras även utan samband med villkor om fastighetens användning. Medan den nuvarande återköpsrätten är avsedd att brukas endast till förebyggande av den överlåtna fastighetens användning på annat sätt än som åsyftats, skulle med en dylik utvidgning av reglerna en återköpsklausul även kunna tjäna ändamålet att återförvärva fastigheten på grund av ett yppat behov av densamma. Emellertid har beredningen ansett att lagstiftningen om expropriation kan tillgodose sistnämnda ändamål och att den ifrågasatta utvidgningen av återköpsinstitutet därför icke är nödvändig.

Under hänvisning till den motivering, som anförts vid den nuvarande återköpslagens tillkomst, torde beredningen beträffande nedan angivna paragrafer i förslaget få ytterligare anföra följande.

1 §.

Enligt 1924 års lag kan förbehåll om återköpsrätt endast göras vid försäljning av fastighet, som tillhör kronan eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. Av förarbetena till 1924 års lag framgår, att med sistnämnda uttryck avsetts att träffa sådana fastigheter, vilka väl icke kunna sägas direkt vara i kronans eller en viss kommuns ägo men som ändock måste anses tillhöra »det allmänna», då detta begrepp uppfattas såsom representerat av stat, kommun eller annan därmed jämförlig samfällighet. Såsom exempel ha nämnts häradsallmänningarna och den ecklesiastika jorden. Till samma kategori torde exempelvis universitetens donationsfastigheter höra. Beredningen ifrågasätter icke någon ändring i regeln att återköpsrätt endast må förbehållas vid försäljning av jord i allmän ägo.

Efter den utvidgning av lagen om återköpsrätt, som skedde genom 1931 års lagändring, må förbehåll om återköpsrätt ske ej blott vid försäljning av stadsfastigheter utan även när fast egendom på rena landsbygden föryttras. I sistnämnda fall får emellertid dylikt förbehåll göras endast om kronan är säljare. Enligt beredningens mening kan det ur skilda synpunkter vara till gagn, att även för övriga hithörande rättssubjekt beredes möjlighet att vid föryttring av jord å landet göra förbehåll om återköpsrätt. Den proposition i ämnet som förelades 1924 års riksdag gjorde icke någon skillnad mellan stads- och lantfastigheter i denna punkt. Då riksdagen vidtog den ändringen att förbehåll om återköpsrätt skulle få ske endast vid försäljning av fastigheter i stad, torde anledningen få sökas i farhågan att det nya rättsinstitutet skulle hindra införandet av den besittningsrätt, som under benämningen åborätt hade utformats i ett sakkunnigförslag. Emellertid har åborättsinstitutet icke infriat de förhoppningar som knutits till detsamma; detta institut äger för övrigt enligt 1926 års lag ej ens tillämpning på den kommunala jorden. Med hänsyn härtill har i förslaget återköpsrätten erhållit vidgad tillämpning såtillvida att jord, som tillhör kommun eller eljest är i allmän ägo, skall kunna bli föremål för återköpsrätt, oavsett var jorden är belägen.

Enligt gällande lag uppkommer återköpsrätten genom det vid fastighetens försäljning gjorda förbehållet om rätt för säljaren att återköpa fastigheten. Visserligen blir detta förbehåll giltigt, endast om inteckning till säkerhet för återköpsrätten sökes inom den i 11 kap. 2 § jordabalken stadgade tiden från det lagfart meddelades å köparens fång. Återköpsrätten räknar emellertid sin företrädesrätt på grund av inteckningen, såsom om denna hade sökts den dag då återköpsrätten förbehölls. Enligt vad i motiven framhållits skulle denna anordning vara av praktiskt värde bland annat ur den synpunkten, att därigenom på ett med gällande bestämmelser om inteckning väl förenligt sätt det syftet kan tillgodoses, att fastigheten, om den återköpes, icke i återköparens hand skall besväras av gravationer, som tillkommit på grund av förbindelser ingångna efter det återköpsrätten förbehölls.

Då beredningen — av skäl som i annat sammanhang utvecklas — ej i sitt förslag upptager något stadgande, som motsvarar omförmälda i 11 kap. 2 § jordabalken förekommande bestämmelse, aktualiseras i viss mån frågan, huruvida återköpsrättens prioritet alltjämt bör räknas från förbehållet eller om icke snarare inskrivningen bör vara bestämmande även i detta hänseende. Mot förstnämnda alternativ tala givetvis de synpunkter som i allmänhet kunna andragas mot förekomsten av s. k. tysta förmånsrätter. Med hänsyn till återköpsrättens relativt begränsade tillämpningsområde samt de praktiska fördelar, som onekligen äro förbundna med den i gällande lag intagna ståndpunkten, har beredningen emellertid icke trott sig böra avvika från den nuvarande principen att återköpsrätten räknar sitt företräde från tillkomsten av förbehållet. De olägenheter, som skulle kunna uppkomma härigenom, torde kunna avsevärt mildras genom en lämplig förkortning av den tid, inom vilken inskrivning måste sökas för att giltigheten av förbehållet skall bevaras.

I förslaget har denna tid synts kunna bestämmas till en månad efter det lagfart meddelades å köparens fång.

5 §.

Enligt gällande lag utgör fastighetens överlåtelse under vissa förutsättningar en grund för återköpsrättens utövande. Återköpsskäl föreligger emellertid icke, om fastigheten överlåtes till ägarens make, skyldeman i rätt upp- och nedstigande led, adoptivbarn, syskon eller syskons avkomling. Denna bestämmelse vilar på liknande tankegång som det i 5 kap. 3 § första stycket av förslaget uppställda hindret mot utövande av förköpsrätt. Det har synts beredningen lämpligt och ur likformighetssynpunkt motiverat, att den med förevarande bestämmelse avsedda kretsen av anhöriga begränsas till samma omfattning, som föreslagits beträffande förköpsrätt. Enligt förslaget föreligger alltså icke återköpsskäl, om överlåtelse skett till ägarens make, avkomling, adoptivbarn eller dess avkomling eller ock ägarens syskon.

6 §.

I överensstämmelse med den ståndpunkt beredningen intagit beträffande frågan vilken påföljd förekomsten av ett otillåtet villkor i köpehandling skall medföra har i förevarande paragraf synts böra stadgas, att köpeavtal blir ogiltigt, om däri förekommande förbehåll om återköpsrätt innefattar, att återköpsrätt skall kunna utövas i annat fall eller under annan betingelse än i 5 § är nämnt.

7 §.

I denna paragraf har upptagits föreskrift att vid stämningens utfärdande genom rättens föranstaltande skall göras anteckning därom i fastighetsboken. Föreskriften står i överensstämmelse med vad som för motsvarande fall föreslagits beträffande förköpsrätt i 5 kap.

Den i 1924 års lag förekommande bestämmelsen angående förordnande av god man för bortovarande har icke upptagits i förslaget. Härmed avses emellertid icke någon ändring i sak. Att god man i avsedda fall skall förordnas följer av 11 kap. 4 § lagen om förmynderskap.

8 §.

För det fall att överlåtelse av fastigheten äger rum efter stämningens delgivning skall enligt 1924 års lag förvärvaren, om han varit i god tro, kunna genast häva avtalet och njuta skadestånd. Då frågan om hävningsrätt och skadestånd i dylikt fall synts beredningen kunna bedömas enligt föreslagna regler i 4 kap. 15 §, har omförmälda stadgande i 1924 års lag icke upptagits i förslaget.

10 §.

Såsom i motiven till 1924 års lag framhållits finnes icke något laga hinder för att återköpet ordnas utan rättegång, ehuru därigenom intet återköp i lagens mening kommer till stånd utan blott en vanlig överlåtelse.

Enligt nu gällande lag skall vid återköp i teknisk mening löseskillingen bestämmas genom värdering av en särskild återköpsnämnd enligt en procedur liknande den som förekommer vid expropriation. Av hänsyn till dem som ha begränsade sakrättigheter i fastigheten stadgas såsom huvudregel att löseskillingen eller därå utgående ränta icke må fastställas genom överenskommelse mellan återköparen och fastighetens ägare. Dock göres härifrån det undantag att sådan överenskommelse kan med giltig verkan träffas efter målets anhängiggörande under vissa i lagrummet närmare angivna villkor, som skola garantera att annan rättsägares intressen ej skadas genom avtalet.

Då den värdering, som erfordras vid återköp i teknisk mening, ter sig mera svårbedömlig än vanlig uppskattning, är det enligt beredningens mening lämpligt, att den alltid verkställes av återköpsnämnd. I betraktande härav och med hänsyn till arten av de rättssubjekt, som kunna ifrågakomma såsom återköpare, anser beredningen möjligheten att träffa överenskommelse om löseskillingen icke vara av behovet påkallad. Vid sådant förhållande har beredningen icke ansett sig böra i förslaget upptaga någon motsvarighet till de nuvarande jämförelsevis invecklade bestämmelserna i detta ämne. Om icke parterna enas om en vanlig överlåtelse till återköparen, skall återköpet alltså ske med anlitande av en återköpsnämnd. I överensstämmelse härmed har i förslaget stadgats, att överenskommelse om löseskillingens belopp eller om ränta därå så ock om tid och ordning för betalningsskyldighetens fullgörande skall vara utan verkan.

19 §.

I förslaget har icke upptagits något stadgande motsvarande 18 § andra stycket i 1924 års lag. Denna avvikelse är föranledd av den reformering av inteckningsrätten, som beredningen har för avsikt att föreslå och för vilken redogörelse skall lämnas i vederbörligt sammanhang.

20 §.

Beträffande det fall, att enligt första stycket i förevarande paragraf uppsägning sker av hyresavtal, förutsätter beredningen, att den i 3 kap. 37 § tredje stycket nyttjanderättslagen förekommande bestämmelsen angående avträdestid framdeles jämkas, så att den inbegriper även detta fall.

Den i 133 § fjärde stycket utsökningslagen upptagna bestämmelsen om viss regressrätt för legotagaren mot förre ägaren har synts sakna praktisk betydelse vid återköp, där nye ägaren måste antagas alltid vara solvent. Bestämmelsen har därför icke fått någon motsvarighet i förslaget.

7 KAP.

Om verkan av klander.

I 1734 års lag ha parternas mellanhavanden vid bifall till klander icke gjorts till föremål för någon ingående reglering. Lagen upptager endast ett allmänt hållet stadgande i 11 kap. 1 § jordabalken att, i händelse fastighetsköp ej kan värjas, den som jorden vinner skall gälda all nödig och nyttig förbättring åter. I förevarande kap. ha hithörande frågor, liksom i 7 kap. av 1909 års förslag, upptagits till en fullständigare behandling. Här meddelas sålunda bestämmelser om den tappande partens skyldighet att redovisa avkastning och att utge ersättning för skada och värdeminskning å fastigheten. Vidare lämnas närmare föreskrifter om den vinnandes skyldighet att ersätta kostnad, som nedlagts på fastigheten. Härjämte meddelas regler om rätt för den tappande att från fastigheten bortföra tillbehör, som icke skola ersättas honom enligt stadgandena om gottgörelse för nedlagd kostnad, och om rätt för den vinnande att lösa till sig sådana tillbehör. Samtliga dessa bestämmelser ha motsvarighet i 1909 års förslag. Vad detta innehöll om inteckningssäkerhet för den tappande tillerkänd ersättning för kostnad på fastigheten har däremot beredningen, på liknande grunder som anförts beträffande hävande av köp, funnit sig ej böra upptaga.

Med klander förstås en talan, som någon i uppgiven egenskap av rätter ägare till fastigheten anställer mot den påstådde ägare, som härleder sin åtkomst från annan än kärandens fångesman och till följd av besittning, lagfart eller annat förhållande befinner sig i den ställning att han har möjlighet råda över fastigheten. Klander kan således vara inskränkt till att avse ett fastställande av kärandens äganderätt, exempelvis då svaranden erhållit lagfart på en fastighet som innehas av käranden. Bestämmelserna i detta kap. förutsätta emellertid att svaranden är eller varit i besittning av egendomen.

Till klander hänföres ej ägo- eller gränstvist, varom stadgas i 11 kap. 7 § jordabalken. I motiven till 1909 års förslag anmärktes, att rättsförhållandet mellan parterna i en gränstvist icke vore att bedöma enligt de i förslaget för klander upptagna reglerna. Den åtskillnad, som i dessa gjordes mellan ond och god tro hos den tappande parten, torde ej ha någon motsvarighet i fråga om den, som genom dom i en gränstvist ålades att avträda en äga till grannen. Även om han varken insett eller bort inse att den omtvistade ägan rätteligen hörde till grannen, kunde han ej göra anspråk på ersättning för andra på ägan nedlagda kostnader än sådana som kunde anses ha varit nödvändiga. Ej heller kunde han undgå att utge ersättning för avkastning samt för skada och värdeminskning på egendomen, därför att han saknat vetskap om grannens bättre rätt. Det ålåge en fastighetsägare att vid nyttjandet av sin fastighet iakttaga dess begränsning på marken. Där han underlåtit detta, hade han ej något anspråk på att bedömas mindre strängt än envar annan, som gjort intrång på annans område.[1]

[1] III s. 237.

Beredningen finner visserligen, att ägotvist icke utan vidare bör jämställas med klander i ifrågavarande hänseende. Hur parternas mellanhavanden vid bifall till käromålet i en ägotvist närmare böra avvecklas är en fråga, som beredningen ansett riktigt att överlämna åt rättstillämpningen.[1] I förslaget ha alltså icke upptagits några uttryckliga regler härom. Beredningen håller före, att de föreslagna bestämmelserna om klander i viss utsträckning böra kunna analogivis erhålla tillämpning beträffande ägotvist. Den åtskillnad, som i förslaget göres mellan godtros- och ondtrosbesittning, kan enligt beredningens tanke icke anses främmande för rättsuppfattningen i fråga om ägotvist.

Till klander räknas ej heller en äganderättstalan, där parterna härleda sin rätt från samme fångesman och det alltså är fråga om fall av dubbelöverlåtelse (tvesalu). Åtskillnaden mellan klander och talan av nämnda slag beror ej blott av historiska skäl utan sammanhänger även med att tiden för lagfartsansökan blir avgörande vid tvist på grund av dubbelöverlåtelse, medan vid klander lagfarten i och för sig saknar betydelse.[2] I huvudsak torde emellertid parternas mellanhavanden vid bifall till en talan i anledning av tvesalu vara att bedöma på samma sätt som i fall av klander. I överensstämmelse med 1909 års förslag har beredningen ock i förevarande kap. upptagit ett stadgande, att bestämmelserna om klander skola äga motsvarande tillämpning när fast egendom överlåtits till tvenne och tvist dem emellan yppats om bättre rätt till egendomen.

Utanför klanderbegreppet faller även en äganderättstvist, som har sin grund i ett mellan parterna ingånget avtal. Det är här fråga om fall, där den ena parten förvärvat fastigheten av den andra och talan föres om återgång eller hävande av överlåtelsen. Kärandens talan grundar sig på ett sådant förhållande som att överlåtelsen är behäftad med formfel, att avtalet tillkommit genom tvång eller svek eller ingåtts av omyndig eller att svaranden gjort sig skyldig till kontraktsbrott. I motiven till 1909 års förslag anfördes, att frågan huruvida och under vilka förutsättningar den, som av sådan anledning miste en fastighet, vore berättigad till ersättning för kostnader på egendomen och skyldig att redovisa dess avkastning icke kunde besvaras genom en allmän, för samtliga fall tillämplig regel.[3] Denna fråga har i vad angår fall av omyndighet ej heller fått någon lösning i förmynderskapslagen. Även beredningen har funnit, att parternas mellanhavanden efter en dylik äganderättstvist få bedömas med ledning av allmänna rättsgrundsatser.

Med hänsyn till den utsträckning, vari godtrosförvärv skall erkännas enligt den tillämnade grundsatsen om fastighetsbokens publica fides, kommer utrymmet för klandertalan att i hög grad inskränkas. Detta framgår närmare av vad under 4 kap. 20 § anförts om den minskade betydelsen av säljares hemulsskyldighet. Där anmärkta fall äro emellertid icke de enda, i vilka bestämmelserna om klander kunna bli tillämpliga. En vidsträcktare användning få dessa bestämmelser i sådana från godtrosregeln undantagna fall, där fastigheten förvärvats genom arv, testamente eller eljest annorledes än genom avtal.

[1] Jfr NJA 1913 A 406 samt 1915 s. 277 och 280.
[2] III s. 235.
[3] III s. 236. — Jfr NJA 1896 s. 373, 1899 A 364, 1909 A 92 och 1912 A 291.

1 §.

I denna paragraf, som motsvarar 2 § i 1909 års förslag, behandlas frågan om skyldighet för den, som efter klander frånvinnes egendomen, att till rätte ägaren redovisa dennas avkastning.

Enligt rättspraxis torde besittare i god tro endast ha att utge avkastningen för tiden efter stämningens delgivning.[1] Var besittaren i ond tro vid sitt förvärv, anses han däremot pliktig att gälda avkastning för hela besittningstiden. Denna ståndpunkt intogs även i 1909 års förslag. Den som vid förvärvet var i god tro, d. v. s. varken insåg eller borde inse att annan ägde bättre rätt till fastigheten, skulle ej vara skyldig att redovisa avkastning för tiden innan han blev stämd. Denna grundsats ansågs dock böra modifieras med hänsyn till mellankommande ond tro. I motiven till 1909 års förslag anfördes härom att den, som efter sitt förvärv av fastigheten fått kännedom om annans bättre rätt, saknade fog att betrakta avkastningen såsom sin egendom och borde hålla sig beredd att, i händelse fastigheten frånginge honom, redovisa avkastningen. En efteråt inträdande ond tro borde därför i detta hänseende medföra samma verkan som stämning. Av billighetsskäl syntes dock denna regel böra inskränkas till de fall, då besittaren verkligen erhållit kunskap om den andres bättre rätt. Att omständigheter blivit honom bekanta, som bort komma honom att inse annans bättre rätt, hade icke synts böra komma i betraktande, så länge icke den andre gjort sitt anspråk gällande genom rättegång.[2] Motsvarande problem har sedermera blivit föremål för lagstiftning i fråga om avkastning av egendom, som skall återbäras när dödförklarad finnes vara vid liv eller ha avlidit på annan tid än den antagna dödsdagen. Enligt 8 kap. 7 § boutredningslagen skall i sådant fall ränta eller avkomst gäldas för tiden efter det innehavaren vann kunskap om annans bättre rätt eller stämning blev honom delgiven. Denna föreskrift avviker såtillvida från 1909 års förslag som skyldigheten att redovisa avkastning alltid förutsätter dylik kännedom eller stämning; redovisningsplikt inträder följaktligen ej redan i och med att besittaren vid sitt förvärv bort inse annans bättre rätt.

Enligt vad beredningen ämnar föreslå skall för inträde av tioårig hävd krävas, att fastighetens innehavare varit i god tro under hela hävdetiden. Det skall alltså icke längre vara till fyllest att han befann sig i god tro vid åtkomsten; fastigheten kan likväl frånvinnas honom, om han efteråt insett eller bort inse annans bättre rätt. Med denna bestämmelse, som sammanhänger med att hävdereglerna skola få sin största betydelse vid förvärv genom arv och andra familjerättsliga fång, kunde det måhända ur synpunkten av likformighet te sig lämpligt att beträffande skyldigheten att redovisa avkastningen icke göra någon skillnad mellan det fall, att besittaren har vetskap om annans bättre rätt, och det fall, att han bort inse sin obehörighet. Att låta skyldigheten att avstå fastigheten och förpliktelsen att utge dess

[1] SJA XVIII s. 519 och XXVI s. 37 samt NJA 1876 s. 136, 1879 s. 410, 1897 s. 350, 1914 s. 415 och 1927 s. 320.
[2] III s. 242.

avkastning inträda under alldeles samma förutsättningar är dock icke nödvändigt. Oavsett vilka förutsättningar som skola gälla för inträde av hävd är det enligt beredningens mening alltför strängt mot besittaren att anse honom redovisningsskyldig för avkastningen redan från den tidpunkt, då han väl icke haft kännedom om men bort förstå att fastigheten rätteligen tillhörde annan. Detta gäller så mycket mer som lång tid kan förflyta mellan sagda tidpunkt och den, då rätte ägaren framställer sitt anspråk på fastigheten. Det synes vid sådant förhållande föreligga tillräcklig anledning att ansluta till den generella lösning av spörsmålet, som valts i 8 kap. 7 § boutredningslagen. I första stycket av förevarande paragraf har därför stadgats, att den tappande endast har att utge avkastning från det han vann kunskap om annans bättre rätt eller stämningen blev honom delgiven. Med hänsyn till att utgivandet av avkastning i förevarande fall närmast framstår såsom en redovisningsskyldighet har det synts mindre naturligt att här tillämpa den beträffande köp givna regeln, att avkastning fördelas allteftersom den belöper på tiden före och efter viss dag. Förslaget avser i stället att avkastningens frambringande eller, vad civil avkastning angår, dess förfallotid skall vara avgörande för fördelningen.

Enligt 1909 års förslag skulle den tappande vara skyldig att utge icke blott »avkastning, som fallit av egendomen» utan även »ersättning för den nytta han eljest hämtat därav». Besittaren skulle följaktligen ha att gälda ersättning även för den nytta han berett sig från fastigheten genom begagnande för egen räkning. I beredningens förslag har detta icke särskilt angivits. Analogivis torde dock följa att, om någon i stället för att uthyra en fastighet själv bebor densamma, han bör utge en ersättning motsvarande den avkastning, som kunnat påräknas ur fastigheten.

I överensstämmelse med 1909 års förslag har beredningen upptagit en särskild föreskrift om skyldighet för besittaren att gälda ersättning, ifall avkastningen till följd av vållande på hans sida kommit att understiga vad skäligen bort vinnas av egendomen.[1]

I 1909 års förslag tillerkändes den tappande i sin tur gottgörelse för vad han påkostat för avkastningens vinnande och för egendomens underhåll under den tid, som omfattades av hans redovisningsskyldighet. Om naturlig avkastning fanns kvar vid fastighetens avträdande, ägde han sålunda gottskriva sig vad han påkostat för avkastningens erhållande: utgifter för utsäde, underhåll av byggnader o. s. v. Han behövde icke lämna från sig avkastningen annorledes än mot utbekommande av ersättning för dessa kostnader. Men han finge ej ersättning för dylik kostnad utöver avkastningens värde; han hade att själv stå risken att avkastningen ej svarade mot den nedlagda kostnaden. Vid redovisning av medel, som influtit vid försäljning av naturlig avkastning, skulle den tappande vara berättigad att kvittningsvis avräkna produktions- och underhållskostnader. Motsvarande gällde i fråga om redovisning av civil avkastning.[2] Beredningen har anslutit sig till detta be-

[1] Jfr III s. 243.
[2] III s. 243.

traktelsesätt och upptagit ett stadgande i ämnet, svarande mot den i 1909 års förslag förordade regeln.

2 §.

Om egendomen, när den efter klander avträdes, är i sämre skick än när den frångick rätte ägaren, uppkommer frågan huruvida och i vad mån denne skall vara berättigad till ersättning för försämringen. Härvid torde få skiljas mellan det fall att försämringen berott på olyckshändelse och det fall att egendomen skadats eller minskats i värde till följd av åtgärd eller vållande av den som mister egendomen.

Beträffande förstnämnda fall må erinras därom att, enligt vad beredningen föreslagit i 4 kap. 11 § i fråga om köp, säljaren står faran för att den försålda fastigheten av våda skadas eller försämras, medan den ännu är i hans besittning. Av den sålunda föreslagna bestämmelsen följer emellertid icke, att även i nu förevarande fall ställningen av besittare skall vara förenad med skyldighet att stå faran. Den som utan vetskap om annans bättre rätt besitter en fastighet, som sedan frånklandras honom, kan icke rimligen likställas med en säljare i det avseende varom nu är fråga. Den förre har icke, i likhet med den senare, kontraktsenligt mot vederlag förbundit sig att å viss dag överlämna fastigheten till annan person utan är fastmera, intill dess han vinner kunskap om den andres bättre rätt, ovetande om sin skyldighet att avträda egendomen. Att besittaren står faran kan här icke tänkas medföra någon ökad trygghet mot inträffande av skada eller ökad möjlighet till begränsning av dess omfattning. Inträffar olyckshändelsen vid en tidpunkt, då besittaren har kännedom om den andres bättre rätt, skulle det visserligen kunna te sig mera rimligt att anlägga samma betraktelsesätt som beträffande farans övergång vid köp. Även här föreligger dock den olikheten att besittarens skyldighet att avträda egendomen icke, såsom vid köp, har sin grund i ett kontraktsenligt åtagande. Med hänsyn härtill finner beredningen tillräckliga skäl ej föreligga att ålägga besittaren en vidsträcktare ansvarighet än som följer av den normala aktsamhetsplikten. I förslaget har alltså, lika litet som i 1909 års förslag, stadgats någon skyldighet för besittaren att utge ersättning för skada och värdeminskning, som uppkommit genom olyckshändelse eller eljest utan hans vållande.

I fråga om det fall, att egendomen skadats eller minskats i värde i följd av åtgärd eller vållande av besittaren, upptog 1909 års förslag i 3 § en bestämmelse, som ålade besittaren ersättningsskyldighet, för såvitt förändringen inträffat under tid för vilken besittaren enligt därom föreslagen regel skolat redovisa avkastning av egendomen. Härom uttalades i motiven att ersättningsskyldigheten syntes böra bedömas enligt alldeles samma regler, som gällde i fråga om besittarens skyldighet att utge avkastning. Besittaren skulle alltså, om han var i ond tro när han åtkom egendomen, ersätta all skada eller värdeminskning, som under hans besittningstid blivit en följd av hans med avseende å egendomen vidtagna åtgärder eller av hans underlåtenhet att vidmakthålla densamma i befintligt skick. Var han däremot i god tro vid sitt

förvärv, kunde det icke läggas honom till last, att han behandlade egendomen såsom sin. Hade han t. ex. låtit nedriva en byggnad å egendomen, vore han lika litet pliktig att ersätta byggnadens värde som att låta ånyo uppföra densamma; icke ens för den inkomst han kunde ha berett sig genom försäljning av byggnadsmaterialerna skulle han vara redovisningsskyldig till rätte ägaren. På samma sätt ställde sig saken, när skog å egendomen avverkats av besittaren eller någon till vilken han upplåtit avverkningsrätt. Även om avverkningen sträckt sig utöver vad en ordnad skogshushållning medgåve och det avverkade därför icke kunde betraktas såsom vanlig avkastning av egendomen, syntes giltigt skäl saknas att ålägga besittaren skyldighet att ersätta vad han sålunda i god tro tillgodogjort sig. Att låta honom redovisa allt vad han bekommit vore uppenbarligen obilligt, och att här införa en redovisningsskyldighet, begränsad till vad han av det bekomna eller dess värde ännu kunde äga i behåll, skulle leda till undersökningar, vilka sällan skulle kunna ge pålitliga resultat. Först med klandertalans anhängiggörande inträdde ett annat förhållande; den godtroende besittaren måste därefter räkna med möjligheten, att egendomen i själva verket vore en annans.[1]

Beredningen har icke kunnat ansluta sig till de synpunkter som sålunda åberopats till stöd för den i 1909 års förslag upptagna regeln i förevarande ämne. Frågan om ersättningsskyldigheten har enligt beredningens tanke 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.

---

[1] III s. 245.

I enlighet med nu anförda grunder har i förslaget synts böra upptagas ett stadgande som innebär att besittaren blir ersättningsskyldig, när egendomen skadats eller minskats 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 icke.

3 §.

I denna paragraf, som motsvarar 4 § i 1909 års förslag, regleras frågan om den vinnandes skyldighet att lämna ersättning för kostnad, som den tappande nedlagt på fastigheten.

Härom gäller för närvarande enligt 11 kap. 1 § jordabalken att den vinnande skall gälda all nödig och nyttig förbättring åter. Stadgandet anses innebära, att ersättning skall utgå för nödig och nyttig kostnad, som icke är att betrakta såsom löpande. Nödig kostnad torde ersättas, även om besittaren förvärvat fastigheten i ond tro, medan gottgörelse för nyttig kostnad lärer förutsätta att besittaren var i god tro. För andra utgifter, s. k. överflödiga kostnader, är den tappande ej berättigad till ersättning.

I fråga om nödig kostnad anfördes i motiven till 1909 års förslag, att det icke kunde bli föremål för tvekan att sådan kostnad under alla förhållanden borde ersättas. Även om den, som nedlagt kostnaden, varit i ond tro med avseende å sin rätt till egendomen, hade ju ägaren besparats en utgift, som han måst vidkännas om han själv varit i besittning av egendomen. Därför omfattade ersättningsskyldigheten också hela det belopp, vartill en sådan kostnad uppgått, även om resultatet därav endast delvis eller alldeles icke skulle komma ägaren till godo emedan det påkostade, innan han ännu tillträtt egendomen, skadades eller förstördes genom en tilldragelse, för vilken besittaren icke vore ansvarig. Om däremot besittaren själv vållat, att det påkostade gått om intet, eller om han under sin besittningstid helt eller delvis gjort sig den nedlagda kostnaden till godo, borde rätten till ersättning anpassas därefter. Ofta vore dylika kostnader av beskaffenhet att böra fördelas på vissa år, och det vore därför i sin ordning att den avträdande finge själv bära den del av kostnaden, som belöpte sig på hans besittningstid. Hade sålunda besittaren nybyggt ett för egendomen nödigt hus, vilket kunde beräknas vara användbart för sitt ändamål under en tid av trettio år, skulle han icke, om han avträdde egendomen först tio år efter byggnadens uppförande, bekomma ersättning för mer än två tredjedelar av byggnadskostnaden. I den mån kostnaden kunde anses belöpa på hans besittningstid, komme den honom till godo genom att han antingen finge behålla egendomens avkastning utan redovisningsskyldighet eller ock, om den skulle redovisas, finge avdragsvis tillgodoräkna sig denna kostnad.[1]

På grund härav upptogs i förslaget ett stadgande av innehåll, att den vinnande skulle vara skyldig ersätta den tappande all nödig kostnad, som denne nedlagt på fastigheten utöver vad som skäligen kunde anses erforderligt för

[1] III s. 246 f.

egendomens underhåll under den tid han innehaft den. Denna regel återfinnes jämväl i beredningens förslag.

Beträffande nyttig kostnad upptogs i 1909 års förslag den bestämmelsen, att besittaren skulle bekomma ersättning även för sådan kostnad, därest han var i god tro vid sin åtkomst och kostnaden nedlagts på fastigheten innan han blev stämd eller förut fick kunskap om den andres bättre rätt. I motiven framhölls, att det icke kunde anses till fyllest att endast tillåta besittaren att från fastigheten avskilja vad han sålunda påkostat. Ett sådant avskiljande vore icke alltid möjligt och, även om föremålet kunde skiljas från egendomen, utgjorde dess värde i bortfört skick i regel endast en bråkdel av dess värde, därest det bibehållits på sin plats. Rätt till ersättning för det påkostade borde därför tillkomma avträdaren. Emellertid ansågs en begränsning av rätte ägarens ersättningsskyldighet påkallad. Endast såvida och i den mån nyttan av dessa kostnader verkligen komme ägaren till godo, kunde det utan obillighet åläggas honom att ersätta utgifter, vilka han varken själv gjort eller skulle ha varit nödgad att göra.[1] Med hänsyn härtill begränsades i förslaget den tappandes rätt till ersättning för nyttig kostnad till det belopp, varmed fastighetens värde funnes vara förhöjt genom den nedlagda kostnaden.

Det i förevarande paragraf upptagna stadgandet om den tappandes rätt till gottgörelse för nyttig kostnad överensstämmer nära med regeln i 1909 års förslag. Ersättning skall sålunda utgå, där den ej är gjord efter det besittaren vann kunskap om annans bättre rätt till fastigheten eller stämningen delgavs honom. Och ersättning skall ej gäldas utöver den genom kostnaden uppkomna ökningen i fastighetens värde. Emellertid föreligger såtillvida en skillnad mellan de båda förslagen, att den av beredningen förordade bestämmelsen icke, såsom motsvarande regel i 1909 års förslag, gör rätten till ersättning beroende av att besittaren var i god tro vid sin åtkomst av fastigheten. Detta sammanhänger med den ståndpunkt beredningen intagit till motsvarande spörsmål beträffande den tappandes skyldighet att redovisa avkastning av egendomen. Beredningens förslag om rätt till kostnadsersättning ansluter sig i denna del till stadgandet i 8 kap. 7 § boutredningslagen.

I 1909 års förslag upptogs även en bestämmelse av innehåll att, om den tappande haft kostnad för vinnande av avkastning som faller först efter avträdesdagen, denna kostnad skulle ersättas honom, dock ej med högre belopp än som motsvarade avkastningens värde. Såsom framhölls i motiven till förslaget följer detta av grundsatsen att den tappande endast har att redovisa nettoavkastningen; han bör då naturligtvis även erhålla gottgörelse för kostnad, som avser efter avträdesdagen fallande avkastning, med den vanliga begränsningen av ersättningsbeloppet till avkastningens värde.[2] Att upptaga ett särskilt stadgande härom har synts beredningen överflödigt.

Lika litet som 1909 års förslag föreskriver det nu föreliggande någon skyl-

---

[1] III s. 248.
[2] III s. 249 f.

dighet för den vinnande parten att utge ersättning för överflödig kostnad. Av 5 § framgår att den tappande skall äga bortföra vad han påkostat, ifall detta kan avskiljas från fastigheten.

I 1909 års förslag upptogos i 6 § bestämmelser av innebörd, att den tappande för sin fordran på ersättning för nödig och nyttig kostnad skulle åtnjuta säkerhet i fastigheten, som om inteckning härför vore beviljad den dag, anmälan om tvisten gjordes för antecknande i fastighetsboken. Denna förmånsrätt betingades av att han sökte inteckning inom nittio dagar från det dom, varigenom ersättningen blivit till beloppet bestämd, vann laga kraft. Bestämmelserna voro utformade efter mönster av stadgandena i gällande rätt om säljarens förmånsrätt för ogulden köpeskilling och hade en motsvarighet i förslagets 4 kap. 22 § i fråga om köpares rätt till återbekommande av köpeskillingen och till gottgörelse för kostnad, som han nedlagt på den försålda fastigheten. För motiven till de anförda bestämmelserna har tidigare redogjorts vid 4 kap. 27 § i beredningens förslag. Av skäl, som där angivits, anser sig beredningen icke kunna förorda att den tappande tillerkännes en dylik tyst förmånsrätt för sin fordran på kostnadsersättning.

4 §.

Denna paragraf, som motsvarar 5 § i 1909 års förslag, stadgar en frist, inom vilken talan skall instämmas om utbekommande av avkastning samt av ersättning enligt 2 och 3 §§. I motiven till nämnda förslag framhölls det olämpliga i att dessa anspråk skulle kunna hållas svävande under alltför lång tid. Någon annan begränsning av talerätten än den allmänna preskriptionen funnes icke i gällande rätt. I fråga om ersättning för avkastning torde denna föranleda till att ersättning icke kunde utdömas för längre tid än tio år före stämningen i huvudsaken. En kortare preskriptionstid ansågs vara i rättssäkerhetens intresse påkallad. För den vinnandes krav på utbekommande av avkastning och skadestånd föreslogs en preskriptionstid av två år från egendomens avträdande eller samma tid som stadgas i 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen beträffande anspråk på grund av arrendeavtal. I fråga om den tappandes krav på ersättning för nedlagda kostnader förordades en avsevärt kortare preskriptionstid. Det hänvisades till att denne borde lätt kunna bestämma sina anspråk på ersättning eller åtminstone avgöra, huruvida ett dylikt anspråk kunde framställas eller icke. Då det vore av vikt, att den i förslaget upptagna tysta förmånsrätten för den tappandes fordran på kostnadsersättning icke besvärade fastigheten under längre tid än som vore alldeles nödvändigt, sattes preskriptionstiden till nittio dagar efter det domen i klandertvisten vann laga kraft.[1]

Såsom tidigare anförts upptager det nu föreliggande förslaget, till skillnad från 1909 års förslag, ej något stadgande om förmånsrätt för den tappande partens fordran på ersättning för kostnader. Vid sådant förhållande synes

[1] III s. 251.

tillräcklig anledning knappast föreligga att stadga en kortare preskriptionstid för dennes anspråk än för den vinnandes krav på utbekommande av avkastning och skadestånd. Enligt beredningens mening bör samma preskriptionstid kunna uppställas för båda parterna och denna tid kunna, i överensstämmelse med motsvarande regler i 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen, bestämmas till två år från fastighetens avträdande till rätte ägaren. Bestämmelsen härom har införts i första stycket av förevarande paragraf. Andra stycket överensstämmer med motsvarande stadganden i 1909 års förslag och 2 kap. 41 § nyttjanderättslagen.

5 §.

I denna paragraf ha, efter förebild i 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen samt 7 kap. 8 § av 1909 års förslag, upptagits bestämmelser angående den tappandes bortföringsrätt med avseende å föremål, som på hans bekostnad tillförts fastigheten såsom tillbehör. Den fråga som här behandlas sammanhänger med den rätt till ersättning för nedlagda kostnader som tillkommer den tappande.

Såsom framgår av 3 § har den tappande en obetingad rätt till ersättning för nödig kostnad. Han är vidare berättigad till gottgörelse för nyttig kostnad, som nedlagts innan han fick kunskap om att annan ägde bättre rätt till egendomen eller stämningen blev honom delgiven. Däremot utgår ej ersättning för senare gjord nyttig kostnad och ej heller för annan kostnad än nödig eller nyttig. Med hänsyn till den begränsning i ersättningsrätten, som sålunda i rätte ägarens intresse ansetts böra vidtagas, lärer den tappande billigtvis böra tillerkännas rätt att bortföra vad han påkostat, i den mån detta är av sådan art att det kan skiljas från fastigheten. Såsom villkor för dylik bortföringsrätt torde emellertid, såsom ock skett i 1909 års förslag, böra uppställas, att den vinnande ej är villig att inlösa de föremål varom är fråga.

Någon bortföringsrätt skall enligt förslaget, liksom enligt 1909 års förslag, ej tillkomma den tappande i fråga om sådant som är att hänföra till nödig kostnad. Såsom framhölls i motiven till 1909 års förslag torde bortföringsrätten i detta fall sakna praktisk betydelse. Det är nämligen knappast antagligt att det, som åstadkommits genom kostnaden, skulle efter avskiljandet från fastigheten ha högre värde än kostnadens belopp.

Även vad angår nyttig kostnad torde få antagas, att det för den tappande parten — i detta fall endast besittare som ej har vetskap om annans bättre rätt — regelmässigt blir förmånligare att utfå ersättning enligt 3 § än att efter bortföring tillgodogöra sig föremålet i fråga. Fall äro dock tänkbara, där bortföringsrätten kan vara att föredraga. Om en viss anläggning dragit ringa kostnad i förhållande till den värdeökning som den medfört samt anläggningen utan större kostnad kan tillgodogöras på annat håll, är det också tänkbart att rätte ägaren, inför utsikten att anläggningen eljest bortföres, blir villig att lämna större gottgörelse än som motsvarar den nedlagda kostnaden. I betraktande härav och då besittare i god tro ej i något fall bör ställas sämre än besittare i ond tro, har beredningen, i överensstämmelse med

1909 års förslag, funnit erforderligt att i fråga om nyttig kostnad tillerkänna den tappande godtrosbesittaren valrätt mellan att fordra ersättning enligt 3 § eller att begagna sig av den i förevarande paragraf stadgade anordningen. Att parten, sedan han vid domstol fått bifall till framställt anpråk på ersättning enligt 3 §, icke sedermera skall kunna ändra ståndpunkt och i stället anlita den i förevarande paragraf anvisade utvägen, har synts obehövligt att uttala i lagtexten.

Sin huvudsakliga betydelse får naturligtvis bortföringsrätten i de fall då den nedlagda kostnaden ej föranleder ersättningsrätt enligt 3 §. Emellertid kan det antagas att även i dessa fall en uppgörelse vanligen kommer till stånd på det sätt, att inlösning verkställes av den vinnande. I förslaget föreskrives att den tappande skall till inlösen hembjuda vad han vill bortföra. Sådant hembud får naturligen göras i så god tid att, om den vinnande vägrar att lösa eller han icke lämnar bestämt besked inom viss frist — liksom i 1909 års förslag bestämd till en månad — bortförandet kan ske inom den tillåtna tiden, vilken enligt förslaget liksom i 1909 års förslag är bestämd till tre månader från det fastigheten avträddes.

Att den vinnande inom en månad från hembudet förklarar sig villig att lösa är enligt förslaget ej tillräckligt för att han även skall vara berättigad att lösa. Såsom villkor för inlösningsrätt uppställer förslaget, i likhet med 1909 års förslag, att den vinnande inom nämnda tid ställt betryggande säkerhet för löseskillingens gäldande. Denna föreskrift avser att förebygga, att den vinnande genom sin blotta utfästelse att lösa skulle kunna omintetgöra bortföringsrätten, innan det ännu är klart att löseskillingen verkligen kan presteras.

Någon viss norm, efter vilken löseskillingen skall beräknas, har till skillnad från 1909 års förslag ej synts böra stadgas. I brist på överenskommelse skall frågan om löseskillingens storlek avgöras av skiljemän efter skälig bedömning. Det ligger emellertid i sakens natur, att avträdaren ej kan anses skäligen tillgodosedd, med mindre lösenbeloppet fullt motsvarar den fördel han genom bortföring hade kunnat bereda sig.

För den händelse bortföring verkligen kommer till stånd skall avträdaren vara skyldig att återställa fastigheten i det skick vari den befanns innan föremålet förenades med densamma. I motiven till 1909 års förslag uttalades att, om i stället för en mindre eller enklare byggnad uppförts en större eller kostbarare eller om ett tak av halm eller tegel utbytts mot ett sådant av dyrbarare material, den uppförda byggnaden eller det anbragta taket icke finge borttagas utan att ersättas med något, som fullt motsvarade det för vilket det nya trätt i stället.[1]

I förslaget har icke upptagits någon bestämmelse motsvarande vad i 2 kap. 18 § nyttjanderättslagen stadgas för det fall att material till byggnad eller annan anläggning hämtats från fastigheten. Att ett dylikt tillgodogörande av fastighetens alster kan få betydelse vid tillämpningen av reglerna

[1] III s. 256.

i förevarande paragraf följer emellertid av vad som stadgats i 1 och 2 §§ av förslaget. Om sålunda avträdaren, efter det han vunnit kunskap om den andres bättre rätt till fastigheten, utfört en anläggning med begagnande av timmer från fastigheten, blir den vinnande berättigad att från löseskillingen göra ett avdrag, motsvarande timrets värde minskat med avträdarens produktions- och underhållskostnad för timret.

6 §.

Enligt 5 § har den tappande berättigats att av ägaren kräva säkerhet för vad denne skall erlägga i lösen för det, som den tappande påkostat fastigheten. Genom förevarande paragraf har ägaren å sin sida fått säkerhet i det, som skall bortföras, för vad den tappande jämlikt 1 och 2 §§ har att utge i ersättning till honom. Den tappande får ej bortföra något, innan han betalat sådan ersättning eller, om ersättningen ej blivit till beloppet bestämd, ställt säkerhet för dess gäldande. Bestämmelsen härom överensstämmer med motsvarande regel i 9 § i 1909 års förslag.

7 §.

De i förevarande kapitel upptagna bestämmelserna skola enligt det inledningsvis anförda tillämpas även då båda parterna omedelbart härleda sin rätt från samma fångesman, d. v. s. vid fall av dubbelöverlåtelse. Stadgandet härom har upptagits i denna paragraf och motsvarar regeln i 10 § i 1909 års förslag.

BILAGA.

Utkast
till
Lag om grannelagskoncession.

1 §.

Tillstånd varom förmäles i 3 kap. 3 § jordabalken (grannelagskoncession) meddelas av en särskild nämnd, bestående av ordförande och fyra ledamöter.

Ordföranden och en ledamot, vilken skall föra ordet vid förfall för den förre, skola vara eller hava varit ordinarie innehavare av domarämbete, en ledamot skall vara behörig att inom riket utöva läkarverksamhet och de båda övriga ledamöterna skola äga teknisk och industriell sakkunskap. För ordföranden och varje ledamot skall finnas en suppleant, som uppfyller samma villkor.

Ordföranden, ledamöterna och suppleanterna utses av Konungen för en tid av fem år i sänder.

2 §.

Ansökan om grannelagskoncession skall göras skriftligen och innehålla uppgifter angående

a) den fastighet vars användning avses med ansökningen;

b) beskaffenheten och omfattningen av den grannskapstörande verksamheten eller anordningen;

c) arten av störningarna samt, såvitt möjligt, deras styrka och räckvidd;

d) åtgärd, som sökanden kan hava vidtagit eller ämnar vidtaga för att förebygga störningarna, ävensom kostnaderna för denna åtgärd; samt

e) de övriga omständigheter vilka sökanden önskar åberopa, såsom nyttan av verksamheten eller anordningen.

I ansökningen skall särskilt angivas, huruvida verksamheten eller anordningen redan kommit till stånd eller icke.

Avser ansökningen verksamhet eller anordning, som enligt särskilt stadgande ej må företagas utan att hälsovårdsnämnd eller annan myndighet lämnat tillstånd därtill eller meddelat besked att hinder däremot ej möter, skall vid ansökningen fogas bevis om sådant tillstånd eller besked. Vad nu stadgats vare dock ej erforderligt i fall som avses i 7 §.

3 §.

Saknas nödiga uppgifter i ansökningen eller har därvid ej fogats bevis enligt 2 § sista stycket, där sådant erfordras, äge nämnden ålägga sökanden att inom viss tid inkomma med ytterligare uppgifter eller erforderligt bevis vid äventyr att ansökningen eljest anses förfallen.

4 §.

Då ansökan föreligger i fullständigt skick, skall nämnden giva de grannar, vilka kunna beröras av störningarna, tillfälle att yttra sig över ansökningen. Är fråga om störningar med stor räckvidd, må delgivning ske genom kungörelse i ortstidning. I dylika fall bör nämnden jämväl bereda vederbörande kommun tillfälle att avgiva yttrande.

Där särskild anledning föreligger, skall nämnden ock inhämta utlåtande över ansökningen från hälsovårdsnämnd eller annan myndighet i orten.

5 §.

Nämnden låte på ort och ställe förrätta besiktning, såframt ej sådan uppenbarligen är obehövlig.

Det åligger sökanden att ersätta kostnaderna för besiktning och för sådan utredning genom särskild sakkunnig som nämnden finner erforderlig.

6 §.

Finner nämnden, att fastighetens uppgivna användning ej förorsakar större besvär än granne är pliktig tåla enligt 3 kap. 2 § jordabalken samt att användningen icke heller kan väntas medföra sanitär olägenhet av betydelse, skall nämnden meddela den sökta grannelagskoncessionen. I tillståndsbeslutet skall noga beskrivas den verksamhet eller anordning, som är föremål för koncessionen. Denna må, där ansökningshandlingarna giva tillräcklig ledning härför, jämväl omfatta närmare beskriven framtida utvidgning av verksamheten eller anordningen.

Saknas förutsättning för tillstånd enligt första stycket, skall nämnden pröva, huruvida bristen kan avhjälpas genom lämplig åtgärd. Finner nämnden att detta kan ske, skall tillstånd meddelas under villkor att åtgärden vidtages.

Kan tillstånd ej meddelas enligt första eller andra stycket, skall ansökningen avslås, där ej sådant fall föreligger, som avses i 7 §.

7 §.

Ändå att förutsättning för tillstånd enligt 6 § ej föreligger, må grannelagskoncession meddelas på de villkor i fråga om verksamhetens bedrivande eller anordningens handhavande, som befinnas påkallade, såframt Konungen ef-

ter hemställan av nämnden förklarat att verksamheten eller anordningen är av synnerlig betydelse för landets näringsliv eller för arbetstillgången i orten eller eljest ur allmän synpunkt.

8 §.

Har grannelagskoncession meddelats, men visar sig sedermera, att fastighetens användning förorsakar större besvär eller olägenhet än vid koncessionens beviljande förutsattes, skall nämnden på ansökan pröva i vad mån besväret eller olägenheten kan minskas genom åtgärd, som icke drager oskälig kostnad. Finnes sådan åtgärd möjlig, skall nämnden jämka koncessionsvillkoren i enlighet härmed.

Uppkommer genom fastighetens användning sanitär olägenhet av svårartad beskaffenhet, skall nämnden föreskriva ändrade villkor för koncessionen eller ock återkalla denna. I brådskande fall må Konungens befallningshavande, intill dess nämnden prövat ärendet, föreskriva erforderliga åtgärder för olägenhetens hävande.

9 §.

Part, som beröres av grannelagskoncession, må hos nämnden påkalla prövning av frågan, i vad mån ersättning bör utgå i anledning av störningar utöver vad granne är pliktig tåla enligt 3 kap. 2 § jordabalken.

Nämnden skall i sådant fall såvitt möjligt söka åstadkomma förening mellan sakägarna i ersättningsfrågan. Kan förening icke ernås, framlägge nämnden skriftligt utlåtande, huruvida och med vilket belopp nämnden finner ersättning enligt lag böra utgå. Tillika skall nämnden tillkännagiva, att den med utlåtandet missnöjde har att vid talans förlust inom tre månader efter utlåtandets avgivande instämma motparten till allmän domstol. Sker icke detta, gånge utlåtandet i verkställighet såsom laga kraft ägande dom.

10 §.

Har beträffande verksamhet eller anordning, för vilken grannelagskoncession meddelats, viss årlig ersättning till granne fastställts genom överenskommelse eller myndighets beslut, skall koncessionen anses gälla allenast så länge ersättningen behörigen erlägges.

11 §.

Över nämndens beslut i andra hänseenden än i 9 § avses må besvär anföras hos Konungen i vederbörande statsdepartement inom trettio dagar från det klaganden erhöll del av beslutet. Har nämnden låtit införa kungörelse om beslutet i ortstidning, skall annan klagande än sökanden anses hava fått del därav samma dag tidningen utkom.

12 §.

Den som tagit befattning med tillståndsprövning enligt denna lag må ej röja yrkeshemlighet eller, där det ej kan anses påkallat av hans åligganden, yppa driftanordning eller affärsförhållande vid anläggning, i avseende å vilken prövning ägt rum. Överträdelse straffes med dagsböter eller fängelse.

13 §.

Konungen äger meddela erforderliga bestämmelser angående tillämpningen av denna lag.

Motiv.

De skäl, som föranlett beredningen att föreslå ett koncessionsförfarande för grannskapstörande företag, ha angivits i motiven till 3 kap. 3 § jordabalken. Såsom där framhållits innebär förslaget icke något tvång att söka koncession utan endast en rätt för den, som kan bli ansvarig för immissioner, att söka koncession för att vinna sådan begränsning i de rättsliga påföljderna därav, som anges i nyssnämnda paragraf. Koncessionsmöjligheten skall stå öppen, vare sig den störande användningen av fastigheten sker genom industriell anläggning eller på annat sätt. Med hänsyn till de kostnader och det besvär, som en koncessionsansökan medför, kan man dock räkna med, att detta förfarande huvudsakligen kommer att användas för industriföretag, som ge upphov till mera svårartade störningar. En viss form av immissioner omfattas emellertid icke av de här föreslagna bestämmelserna, nämligen vattenföroreningar. För dylika immissioner gälla bestämmelser i vattenlagen.

Koncession skall kunna sökas och erhållas icke blott då den störande verksamheten eller anordningen redan påbörjats utan också då företaget endast befinner sig på planläggningsstadiet. Att prövningen försiggår på ett tidigt stadium innebär naturligtvis i allmänhet en fördel.

Av viss principiell betydelse är frågan om koncessionens förhållande till hälsovårdsmyndigheternas förvaltning. Enligt 24 och 50 §§ hälsovårdsstadgan skall hälsovårdsnämnd vaka över att fabriker och näringar icke inrättas eller drivas så, att de medföra sanitära olägenheter för närboende eller det allmänna. Om sådan olägenhet förefinnes, skall nämnden tillhålla vederbörande att vidtaga tjänliga åtgärder för dess avhjälpande. Verkställes ej av hälsovårdsnämnden anbefalld åtgärd inom tid som nämnden föreskriver och är den anmärkta olägenheten svår, kan nämnden tills vidare förbjuda fabrikens eller näringens drivande. Beträffade vissa i hälsovårdsstadgan uppräknade kategorier av fabriker eller inrättningar gäller, att de över huvud ej få anläggas inom stad eller stadsliknande samhälle; om vissa andra kategorier är stadgat, att de inom stad eller stadsliknande samhälle endast få anläggas å plats som uppfyller vissa närmare angivna krav. Innan någon anlägger eller inrättar fabrik eller näring, som särskilt anges i hälsovårdsstadgan, skall han göra skriftlig anmälan därom hos hälsovårdsnämnden och avvakta besked, huruvida från dess sida hinder därför möter.

Enligt beredningens mening böra de befogenheter, som tillkomma hälsovårdsnämnd enligt nyss återgivna stadganden, icke modifieras genom den tillämnade koncessionslagen i vidare mån än som erfordras med hänsyn

till koncessionens ändamål och till önskemålet att olämpliga kompetenskonflikter förebyggas. Det har från denna utgångspunkt synts beredningen lämpligt, att den förhandsprövning, som nu i vissa fall skall verkställas av hälsovårdsnämnd för utrönande, huruvida mot anläggning av fabrik eller inrättning något hinder möter enligt hälsovårdsstadgan, bibehålles oförändrad, om ock inramad av det nya koncessionsförfarandet. Enligt förslaget skall alltså hälsovårdsnämnden liksom nu meddela besked, huruvida från dess sida hinder möter mot den avsedda anläggningen. Det av hälsovårdsnämnden utfärdade beviset skall sedan bifogas ansökningen om koncession. Har hälsovårdsnämnden funnit hinder föreligga, skall koncession i vanliga fall icke få meddelas. Den vetorätt beträffande anläggning av visst slag, som sålunda skall tillkomma hälsovårdsnämnden, skall emellertid liksom nu vara underkastad inskränkningen, att beslutet skall kunna överklagas hos högre hälsovårdsmyndighet, i första hand länsstyrelsen. Beredningen har ej funnit det påkallat eller lämpligt att låta koncessionsmyndigheten fungera såsom överinstans i dylika besvärsmål. Koncession skall alltså regelmässigt icke kunna beviljas, förrän frågan om hinder enligt hälsovårdsstadgan blivit avgjord genom lagakraftägande beslut.

Den ordning för vilken nu redogjorts utesluter emellertid icke att sanitära frågor kunna bli föremål för självständig prövning i koncessionsärendet. Att hinderslöshetsbevis utfärdats av hälsovårdsnämnd innebär nämligen ej med nödvändighet, att icke i koncessionsärendet nya omständigheter kunna ådagalägga, att koncession bör vägras på grund av befarade sanitära olägenheter. Härtill komma alla de fall då enligt gällande rätt någon förhandsprövning från hälsovårdsnämndens sida ej förekommer. Väl skulle det i och för sig kunna tänkas, att frågan om anläggningens godkännande ur hälsovårdssynpunkt helt undantoges från den prövning som skall föregå beviljandet av koncession. I så fall torde emellertid följden bli den, att den beviljade koncessionen skulle kunna omintetgöras genom ett senare ingripande av hälsovårdsmyndighet. Med en sådan eventualitet bleve förmodligen den med koncessionen avsedda tryggheten alltför ringa för att systemet med fördel skulle kunna upprätthållas. Beredningen håller alltså före, att jämväl de sanitära frågorna måste kunna prövas i koncessionsärendet och att ett visst skydd mot senare ingripanden enligt hälsovårdsstadgan bör inrymmas i koncessionens rättsverkan. Denna ståndpunkt ansluter sig nära till den som i gällande vattenlag redan intagits i fråga om vattenförorening.

Enligt förslaget skall i regel koncession icke beviljas, om fastighetens uppgivna användning medför sanitära olägenheter av betydelse och det ej heller finnes möjligt att genom lämplig åtgärd nedbringa olägenheterna till vad som bör tålas. Från denna reglering göres endast undantag för sådant fall, där Kungl. Maj:t i särskild ordning prövat det ifrågavarande företaget vara av synnerlig betydelse för landets näringsliv eller för arbetstillgången i orten eller eljest ur allmän synpunkt. Om efter koncessionens beviljande yppas sanitära olägenheter av betydelse, skall i regel hälsovårdsmyndighet icke kunna meddela förbud mot driften eller föreskriva några särskilda åtgärder till olä-

genheternas avhjälpande. I dylikt fall ankommer det i stället på koncessionsmyndigheten att på ansökan pröva i vad mån olägenheterna kunna förebyggas genom åtgärder, som icke draga oskälig kostnad. Endast för det fall att genom störningarna uppkommer sanitär olägenhet av svårartad beskaffenhet, inrymmer förslaget möjlighet för hälsovårdsmyndighet att ingripa mot företaget oaktat detta erhållit koncession. Intill dess koncessionsmyndigheten själv prövat ärendet, skall nämligen Konungens befallningshavande, om saken brådskar, kunna föreskriva erforderliga åtgärder för olägenhetens hävande.

1 §.

Prövningen av koncessionsärendena förutsätter speciell sakkunskap, som icke torde vara för handen hos någon nu befintlig myndighet. Framför allt erfordras expertis på vissa medicinska samt tekniska och industriella områden, men även svårlösta juridiska spörsmål kunna komma under bedömande. Visserligen kan behovet av sakkunskap tillgodoses genom utlåtande av experter — och detta torde under alla omständigheter vara behövligt i många fall — men det är naturligtvis fördelaktigt, om en sakkunnig bedömning kan ske inom själva det beslutande organet.

Koncessionsbeslutet innebär en intresseavvägning, erinrande om sådana avgöranden vilka förekomma vid domstol. Det synes därför vara av betydelse, att erfarenheten från rättegångsväsendet tillgodogöres vid koncessionsförfarandet.

Det är också önskvärt, att ett i möjligaste mån enhetligt bedömande kommer till stånd i olika koncessionsfall. Med hänsyn härtill bör det vara till fördel att alla ärenden avgöras av samma organ. Kännedom om de lokala förhållandena måste under alla omständigheter i regel inhämtas genom undersökning på platsen. Givetvis är det vanskligt att på förhand bilda sig en uppfattning om antalet av de fall, i vilka koncession kommer att sökas. Beredningen förmodar emellertid, att en uppdelning av den koncessionsbeviljande verksamheten icke skall behövas på grund av arbetsbördans omfattning.

På grundval av dessa överväganden föreslår beredningen, att för koncessionsfrågornas avgörande inrättas en särskild, för hela riket gemensam nämnd med två domstolsjurister såsom ordförande och vice ordförande samt två tekniskt och industriellt sakkunniga och en läkare såsom övriga ledamöter. För var och en av dem skall enligt förslaget finnas en personlig suppleant, som uppfyller samma kompetensvillkor. Samtliga skola förordnas av Konungen för en tid av fem år i sänder.

2 §.

Koncession förutsätter ansökan, och denna skall enligt förevarande paragraf göras skriftligen. Givet är att ansökningshandlingarna böra innehålla så pass fullständiga uppgifter att den anläggning som avses med ansökningen tydligt kan identifieras. Sökanden skall därför uppge den fastighet, vars an-

vändning avses med ansökningen, ävensom beskaffenheten och omfattningen av den verksamhet eller anordning som framkallar störningarna. Särskilt bör anges huruvida verksamheten eller anordningen redan kommit till stånd eller icke. Såsom grundval för den prövning, som skall äga rum i koncessionsärendet, bör ansökningen vidare innehålla uppgifter rörande själva störningarna och om sättet att förebygga desamma. Även andra omständigheter, som kunna spela en roll vid ärendets avgörande, böra naturligtvis omnämnas i ansökningen. Föreskrifter om vad ansökan sålunda skall innehålla ha upptagits i denna paragraf. Tydligt är, att även när ansökningen uppfyller de givna föreskrifterna det ofta kan föreligga anledning för koncessionsmyndigheten att införskaffa ytterligare utredning för belysning av de särskilda frågorna. Om förfarandet i fall då ansökan är ofullständig upptages en regel i nästföljande paragraf.

Såsom tidigare berörts blir det ej sällan ett villkor för koncessionens beviljande, att hälsovårdsnämnd lämnat besked att från dess sida något hinder ej möter mot den avsedda anläggningen. I dylika fall bör naturligtvis resultatet av hälsovårdsnämndens förhandsprövning vederbörligen styrkas i samband med ansökningen. Förslaget förutsätter en liknande anordning för vissa fall, där enligt skilda författningar med hänsyn till den allmänna säkerheten påbjudits, att för viss verksamhet eller anordning skall krävas särskilt tillstånd av myndighet. Det i tredje stycket av förevarande paragraf upptagna stadgandet om skyldighet för sökanden att prestera tillståndsbevis inbegriper jämväl de sist berörda fallen.

3 §.

Om en koncessionsansökan ej innehåller erforderliga uppgifter, bör nämnden förelägga sökanden att komplettera handlingarna, och detsamma bör gälla, ifall det saknas sådant bevis, som nyss omtalats under 2 §, och fråga ej är om tillstånd enligt 7 §. På så sätt bör nämnden kunna infordra även andra för prövningen erforderliga uppgifter än dem som direkt uppräknats i 2 §. Någon straff- eller vitespåföljd föreslås ej för underlåtenhet att efterkomma nämndens föreläggande. Påföljden bör i stället bli, att koncessionsansökningen anses förfallen.

4 §.

Enligt de vanliga principerna för rättsliga förfaranden skola koncessionssökandens motparter, d. v. s. de grannar som beröras av immissionen, få tillfälle att framföra sina synpunkter, innan ärendet avgöres. Om det endast gäller ett fåtal grannar, kan ansökningen naturligtvis på vanligt sätt delges dem. Ofta är det emellertid en stor och ganska obestämd krets av personer, som kommer i fråga. Detta gäller i sådana fall, då verkan av immission sträcker sig över mycket stora delar av en bygd. Med tanke på dessa fall har beredningen ansett nödvändigt, att delgivning skall kunna ske genom kungörelse i ortstidning. Uppenbarligen har jämväl vederbörande kommun stora

intressen att bevaka, då det gäller mera omfattande störningar. Nämnden bör därför i dylika fall kommunicera ansökningen med kommunen.

Även i sådana fall, då hälsovårdsnämnds tillstånd icke är erforderligt, kan anledning föreligga att låta nämnden yttra sig över ansökningen med hänsyn till befarade risker ur hygienisk synpunkt. Härigenom kan också erhållas upplysning om eventuella ingripanden mot företaget jämlikt hälsovårdsstadgan. I de fall, då immissioner medföra olägenheter, som skola beaktas av någon annan myndighet i orten, t. ex. byggnadsnämnden, bör också denna höras i ärendet.

5 §.

I regel torde immissionsfrågor ej kunna bedömas på ett tillfredsställande sätt utan att besiktning äger rum på platsen. Stundom kan det vara önskvärt att hela nämnden verkställer denna besiktning; i andra fall bör det vara tillräckligt, att densamma utföres för nämndens räkning av någon lämplig person, t. ex. en av nämndens tekniskt eller industriellt sakkunniga ledamöter, en särskild sakkunnig eller en tjänsteman på orten.

Koncessionsförfarandet, som väsentligen sker i sökandens intresse, torde i princip böra bekostas av denne. Nämndens beslut bör därför beläggas med stämpelavgift. Härigenom kan ersättning uttagas för de huvudsakliga kostnaderna för nämndens verksamhet, däri inbegripna mindre expenser såsom kungörelsekostnader. Däremot är stämpelavgiften icke en lämplig form för att täcka de starkt varierande och ofta ganska betydande utgifterna för besiktningar och utredningar genom särskilda sakkunniga. Dylika utgifter böra därför påföras sökanden särskilt. Ett stadgande härom har upptagits i denna paragraf, medan stämpelfrågan får regleras genom tillägg till förordningen angående stämpelavgiften.

6 §.

Genom de föreslagna bestämmelserna i 3 kap. 2 § jordabalken har angivits det mått av störningar en granne skall anses pliktig tåla utan att kunna fordra skadestånd eller väcka annat anspråk. Att detta mått icke överskrides är, enligt vad beredningen förutsatt, principiellt ett villkor för meddelande av koncession. I koncessionsärendet måste därför i första hand prövas, huruvida fastighetens uppgivna användning förorsakar större besvär än som motsvarar nämnda mått.

Emellertid kan nämndens prövning icke begränsas till sagda, rent privaträttsliga fråga. Såsom redan förut berörts skall koncessionen bereda sökanden en viss trygghet även mot sådana ingripanden som kunna förekomma enligt hälsovårdsstadgan. I följd härav har nämnden att i koncessionsärendet bedöma, huruvida fastighetens uppgivna användning kan väntas medföra sanitära olägenheter av betydelse. Denna uppgift är icke löst därmed, att i ärendet föreligger besked från hälsovårdsmyndigheten att från dess sida hinder icke möter mot den avsedda användningen av fastigheten. Nämnden

har att vid sidan härav företaga en självständig prövning av anläggningens tillåtlighet ur hälsovårdssynpunkt.

Därest nämnden vid sin prövning av en koncessionsansökan finner, att fastighetens uppgivna användning ej förorsakar större besvär än granne är pliktig att tåla enligt 3 kap. 2 § jordabalken samt att användningen ej heller kan medföra sanitära olägenheter av betydelse, skall enligt förslaget nämnden meddela sökanden det begärda tillståndet. Härvid är det av stor vikt, att den koncessionerade verksamheten noga beskrives i tillståndsbeslutet. Principiellt kan nämligen den trygghet, som erbjudes koncessionshavaren, gälla endast i fråga om verksamheten i dess planerade form. För en framtida utvidgning eller förändring av beskaffenhet att öka störningarna skall krävas ny koncessionsprövning. I särskilda fall bör dock nämnden kunna meddela tillstånd jämväl för viss närmare beskriven framtida utvidgning av verksamheten.

Finner nämnden störningarna vara kraftigare än grannarna äro skyldiga att tåla enligt den uppställda normen, bör nämnden pröva möjligheterna att upphäva eller motverka olägenheterna genom lämpliga åtgärder. Särskilt när det är fråga om en anläggning, som ännu endast är planerad, kan det ofta vara ändamålsenligt att förlägga densamma eller någon del därav till en annan plats än sökanden avsett. Vidare kunna störningar i många fall förebyggas eller mildras genom tekniska anordningar. Om nämnden finner, att en lämplig sådan åtgärd är ägnad att nedbringa störningarna till det mått, som grannarna måste tåla, bör nämnden lämna koncession under villkor att ifrågavarande åtgärd vidtages.

Kommer däremot nämnden vid sin prövning till den slutsatsen, att störningarna icke genom lämplig åtgärd kunna nedbringas i erforderlig grad, skall ansökningen i regel avslås. Att ansökningen i särskilda fall skall underställas Konungens prövning framgår av 7 §.

Det må framhållas, att ett avslag å koncessionsansökan icke innebär förbud mot verksamheten i fråga. Sökanden kan utan hinder av avslagsbeslutet driva verksamheten, låt vara att han därvid icke har den trygghet mot ingripanden som en koncession skänker.

7 §.

Om ett företag, som medför störningar för grannarna, är av synnerligen stor betydelse ur allmän synpunkt, kan det föreligga skäl att genom koncession trygga dess fortsatta existens, trots att de reguljära villkoren härför icke äro uppfyllda. Detta innebär emellertid, att grannarna, även om de bibehållas vid sin skadeståndsrätt, berövas sina kraftigaste rättsliga hjälpmedel mot störningarna. Särskilt med hänsyn därtill synes det lämpligt, att koncession i dessa extraordinära fall göres beroende av särskild prövning av Kungl. Maj:t i statsrådet.

I fråga om vattenbyggnadsföretag finnes en liknande anordning i 2 kap. 3 § vattenlagen. Detta stadgande möjliggör för Kungl. Maj:t att medge bygg-

nad i vatten för att tillgodose ett mycket viktigt allmänt intresse, trots att byggnaden enligt de vanliga grunderna för dessa frågors bedömande ej skulle få komma till stånd. Samma princip kommer beträffande vattenföroreningar till uttryck i 8 kap. 32 § vattenlagen. I huvudsaklig anslutning till dessa stadganden föreslår beredningen, att koncession skall kunna beviljas, oaktat förutsättning härför ej finnes enligt 6 §, såframt Konungen förklarat att verksamheten eller anordningen är av synnerlig betydelse för landets näringsliv eller för arbetstillgången i orten eller eljest ur allmän synpunkt. Om nämnden finner ett fall av denna beskaffenhet föreligga, har den att hos Kungl. Maj:t hemställa om dylik förklaring. Det är uppenbart, att vid beviljandet av koncession grannarnas intressen i möjligaste mån böra tillgodoses genom åläggande för företaget att vidtaga alla rimliga skyddsåtgärder och genom föreskrivande jämväl i övrigt av lämpliga villkor i fråga om verksamhetens bedrivande eller anordningens handhavande.

8 §.

Såsom under 6 § framhållits hänför sig koncessionen principiellt till den verksamhet, som beskrivits i koncessionsbeslutet. Man måste emellertid räkna med, att störningarna från den sålunda koncessionerade verksamheten genom oförutsedda omständigheter bli så omfattande, att de överskrida det för beviljande av tillstånd gällande måttet. Enligt den föreslagna lydelsen av 3 kap. 3 § jordabalken kan i dylikt fall icke andra förebyggande åtgärder påfordras än sådana som kunna genomföras utan oskälig kostnad. Ehuru det städse bör vara möjligt för part att begära domstols prövning av hithörande frågor, torde det av praktiska hänsyn vara påkallat att även ge nämnden kompetens att på ansökan vidtaga erforderlig jämkning i koncessionsvillkoren i enlighet med nyssnämnda lagrum.

Särskild uppmärksamhet förtjänar frågan, i vad mån nya skyddsåtgärder kunna påfordras ur sanitär synpunkt. Klart är att en förelupen felkalkyl vid koncessionens beviljande icke bör hindra ett ingripande, som är oundgängligen nödvändigt för att förebygga allvarlig hälsofara. För dylika fall har beredningen i andra stycket av förevarande paragraf föreslagit ovillkorlig rätt för koncessionsnämnden att ändra tillståndsvillkoren eller återkalla tillståndet. Då emellertid koncessionsnämnden icke alltid kan förutsättas äga möjlighet att handla med erforderlig snabbhet, har beredningen — i anslutning till vad som enligt 8 kap. 40 § tredje stycket vattenlagen redan gäller beträffande vattenföroreningar — även funnit lämpligt medge Konungens befallningshavande rätt att såsom överordnad hälsovårdsmyndighet städse ingripa mot sanitär olägenhet av svårartad beskaffenhet. Beträffande oförutsedd sanitär olägenhet, som icke kan betecknas såsom svårartad, skall det däremot ankomma på nämnden att enligt paragrafens första stycke avgöra, i vad mån förebyggande åtgärder skäligen kunna åläggas genom jämkning av koncessionsvillkoren. Det torde vara självfallet, att skälighetsbedömningen här måste röna starkt intryck av den sanitära olägenhetens intensitet, så att

t. ex. mera betungande åtgärder kunna påfordras då det gäller att undvika en särskilt markerad olägenhet än då det gäller en obetydlig sådan.

Beredningen förutsätter att hälsovårdsmyndighet — bortsett från det nyss berörda fallet då Konungens befallningshavande äger ingripa — icke skall kunna ålägga förbud eller förebyggande åtgärder med anledning av störningar från verksamhet eller anordning, för vilken tillstånd meddelats enligt denna lag. En erinran härom torde böra införas i hälsovårdsstadgan.

9 §.

Enligt 8 kap. 30 och 35 §§ vattenlagen kan vid vattenförorening endera parten påkalla prövning på förhand av den ersättning, som bör utgå i anledning av obehag utöver det tillåtna måttet. Denna möjlighet torde böra stå part öppen jämväl beträffande immissioner av förevarande slag, även om svårigheterna att på förhand beräkna ersättningsbeloppen torde vara väsentligt större än vid vattenförorening. Det torde i sista hand böra ankomma på allmän domstol att bestämma dylik ersättning, varvid dock ett förhandsbeslut naturligtvis icke kan påfordras, om tillräckliga hållpunkter saknas för sådan bedömning.

Emellertid kan icke förnekas, att koncessionsnämnden i många avseenden måste anses bättre skickad än allmän domstol att pröva de svårbedömliga ersättningsfrågor, som kunna uppkomma. Med hänsyn härtill kan det synas lämpligt att låta nämnden tjänstgöra såsom ett slags förlikningsinstans, vars utlåtande i händelse av uteblivet överklagande till allmän domstol tager åt sig laga kraft. Förslag härom har upptagits i förevarande paragraf. En liknande ordning gäller t. ex. vid syneförrättning enligt 28 och 31 §§ lagen om ägofred, under det att beträffande vattenförorening synemännens utlåtande enligt 8 kap. vattenlagen alltid underställes vattendomstolen, som i regel dock ej utan särskilt yrkande på nytt prövar ersättningsfrågorna.

10 §.

Särskilt för sådana fall då tillstånd givits enligt 7 § och de årliga ersättningar, som kunna fastställas att utgå till grannarna, måhända uppnå avsevärda belopp, kunde ifrågasättas skyldighet för den störande verksamhetens innehavare att ställa säkerhet för framtida ersättningsbelopp. Beredningen är emellertid av den uppfattningen, att ett både effektivare och naturligare påtryckningsmedel erbjuder sig genom den i förevarande paragraf givna regeln, att meddelat tillstånd skall anses gälla allenast så länge ersättning behörigen erlägges.

11 §.

Nämndens beslut böra — med undantag för det i 9 § angivna förfarandet — lämpligen få överklagas hos Kungl. Maj:t i regeringsrätten. Erforderliga bestämmelser härom böra införas i nu ifrågavarande lag och i lagen om Kungl. Maj:ts regeringsrätt. Besvärstiden kan generellt bestämmas till

trettitio dagar från det klaganden erhöll del av nämndens beslut. För att klagorätten icke skall äga bestånd under obestämd tid framåt bör nämnden på lämpligt sätt verkställa delgivning av beslutet med parterna. Om sökandens motparter utgöras av ett stort antal personer, kan emellertid ett vanligt delgivningsförfarande möta avsevärda praktiska svårigheter. På grund härav föreslår beredningen, att kungörelse i ortstidning skall anses medföra samma verkan som delgivning i förhållande till sökandens motparter. Sökanden själv bör däremot alltid få ett personligt meddelande.

12 §.

Denna paragraf, vars lydelse ansluter sig till 15 § i lagen den 20 juni 1941 om tillsyn över vattendrag, sjöar och andra vattenområden, torde icke erfordra närmare motivering.

13 §.

Närmare föreskrifter rörande nämndens verksamhet och övriga tillämpningsbestämmelser till lagen torde böra meddelas av Kungl. Maj:t.

Förkortningar.

FJFT = Tidskrift utgiven av Juridiska föreningen i Finland.
NJA = Nytt juridiskt arkiv avd. I.
NJA II = Nytt juridiskt arkiv avd. II.
NT = Ch. Naumann, Tidskrift för lagskipning m. m.
SJA = Carl Schmidt, Juridiskt arkiv.
SOU = Statens offentliga utredningar.
SvJT = Svensk juristtidning (rf = rättsfallssamlingen).
TfR = Tidsskrift for Rettsvitenskap.

Med 1909 års förslag avses lagberedningens år 1909 avgivna förslag till jordabalk III och med motiven härtill även I (1905) och II (1908).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING.

Sid.

Skrivelse till Konungen 3

Lagförslag.

Förslag till jordabalk.

1 kap. Om fastighet och dess gränser 9
2 kap. Om tillbehör till fastighet 11
3 kap. Om rättsförhållanden mellan grannar 13
4 kap. Om köp, byte och gåva 15
Om köpets form 15
Om villkorligt köp 16
Om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser 16
Om byte 20
Om gåva 20
5 kap. Om förköpsrätt 21
Allmänna bestämmelser 21
Särskilda bestämmelser om avtalad förköpsrätt 23
Särskilda bestämmelser om förköpsrätt grundad i arrendeavtal 23
6 kap. Om återköpsrätt 24
7 kap. Om verkan av klander 30

Motiv.

Inledning 35

Förslag till jordabalk.

1 kap. Om fastighet och dess gränser 39
2 kap. Om tillbehör till fastighet 83
3 kap. Om rättsförhållanden mellan grannar 116
4 kap. Om köp, byte och gåva 144
Om köpets form 144
Om villkorligt köp 164
Om säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser 193
Om byte 237
Om gåva 238
5 kap. Om förköpsrätt 247
Allmänna bestämmelser 255
Särskilda bestämmelser om avtalad förköpsrätt 271
Särskilda bestämmelser om förköpsrätt grundad i arrendeavtal 274
6 kap. Om återköpsrätt 277
7 kap. Om verkan av klander 285

Bilaga.

Utkast till lag om grannelagskoncession 299
Motiv 303

Förkortningar 312

21—462817

Statens offentliga utredningar 1947

Systematisk förteckning

(Siffrorna inom klammer beteckna utredningarnas nummer i den kronologiska förteckningen.)

Allmän lagstiftning. Rättsskipning. Fångvård.

Förslag till konvention mellan Sverige, Danmark och Norge om erkännande och verkställighet av domar i brottmål m. m. [16]

Lagberedningens förslag till jordabalk. 1. [38]

Statsförfattning. Allmän statsförvaltning.

Betänkande med utredning rörande riksräkenskapsverkets organisation. [13]

1945 års lönekommitté. 2. Betänkande med förslag till statens allmänna avlöningsreglemente m. m. [23]

Kommunalförvaltning.

Betänkande med förslag till lag om regionkommuner m. m. [30]

Statens och kommunernas finansväsen.

Politi.

Nationalekonomi och socialpolitik.

Kollektiv tvätt. Betänkande med förslag att underlätta hushållens tvättarbete. [1]

Kommitténs för partiellt arbetsföra betänkande. 2. Förslag ang. yrkesvägledning och yrkesutbildning för partiellt arbetsföra m. m. [18]

Kompetensfordringar för statliga, vissa halvstatliga och kommunala tjänster samt sådana yrken och befattningar, för vilkas utövande kräves av statlig myndighet utfärdad behörighetsförklaring eller legitimation. [19]

Socialvårdskommitténs betänkande. 15. Utredning och förslag ang. särskilda barnbidrag och bidragsförskott m. m. [21]

Betänkande rörande ett centralt arbetsmarknadsorgan. [24]

Slutbetänkande avgivet av bostadssociala utredningen. Del 2. Saneringen av stadssamhällenas bebyggelse. Organisationen av låne- och bidragsverksamheten för bostadsändamål. [26]

Stuveriverksamheten i svenska hamnar. [28]

Välfärdsanordningar för sjöfolk i hamn. [29]

1945 års skogshärbärgesutrednings betänkande. Del 1. Utredning rörande bostads- och levnadsförhållandena på hemmansskogarna med förslag till åtgärder för bostadsbeståndets komplettering och förbättrande. [37]

Hälso- och sjukvård.

Allmänt näringsväsen.

Elkraftutredningens redogörelse nr 1. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Inledande översikt. [3]

Betänkande med förslag till standardtariffer för detaljdistribution av elektrisk kraft. [4]

Elkraftutredningens redogörelse nr 2: 15. Redogörelse för detaljdistributörerna samt deras råkraftkostnader och priser vid distribution av elektrisk kraft. Älvsborgs län. [20] 2: 12. Malmöhus län. [35]

Fast egendom. Jordbruk med binäringar.

Betänkande ang. fiskerinäringens efterkrigsproblem samt den prisreglerande verksamheten på fiskets område. [2]

Betänkande med förslag ang. lantmäteripersonalens organisation samt avlöningsförhållanden m. m. [7]

Betänkande med förslag ang. fiskets administration m. m. [8]

Utredning med synpunkter på sågverksdriften i Norrland och förslag angående inrättande av en central sågverksskola. [32]

Redogörelse i sammandrag för utredning rörande planering av jordbruket och skogsbruket i Nedertorneå kommun. [33]

Vid andra riksskogstaxeringen av Norrland åren 1938—42 använd metodik och härom vunna erfarenheter. Redogörelse avgiven av 1937 års riksskogstaxeringsnämnd. [36]

Vattenväsen. Skogsbruk. Bergsbruk.

Industri.

Handel och sjöfart.

Handeln med olja. Betänkande med förslag avgivet av oljeutredningen 1945. [14]

Betänkande med förslag till ändrad lagstiftning ang. handel med skrot, lump och begagnat gods. [22]

Kommunikationsväsen.

Bank-, kredit- och penningväsen.

Försäkringsväsen.

Kyrkoväsen. Undervisningsväsen. Andlig odling i övrigt.

Betänkande med förslag till geofysiskt observatorium i Kiruna m. m. [6]

Betänkande om tandläkarutbildningens ordnande m. m. Del 3. Tandläkarinstitutens organisation m. m. [9]

1940 års skolutrednings betänkanden och utredningar. 8. Utredning och förslag rörande vissa socialpedagogiska anordningar inom skolväsendet. [11] 9. Gymnasiet. [34]

Ungdomens fritidsverksamhet. Ungdomsvårdskommitténs betänkande del 4. [12]

1941 års lärarlönesakkunniga. Betänkande med förslag till löneregler för övningslärare. [15]

Stöd åt utvecklingshämmad ungdom. Ungdomsvårdskommitténs betänkande del 5. [17]

1945 års akademikerutredning. [25]

Betänkande med förslag till ändrad ordning beträffande vissa helgdagar. [27]

Betänkande med förslag ang. utbildning av befäl för handelsflottan m. m. [31]

Försvarsväsen.

1944 års militärsjukvårdskommittés betänkande. Del 2. [5]

Betänkande med förslag rörande civilförsvarets organisation m. m. [10]

Utrikes ärenden. Internationell rätt.

Stockholm 1947. Kungl. Boktr. P. A. Norstedt & Söner 462817