



Nr 994

Jordabalk;

given Stockholms slott den 17 december 1970.

Vi GUSTAF ADOLF, med Guds nåde, Sveriges, Götes och Vendes Konung, göra veterligt: att Vi, med riksdagen¹, funnit gott förordna, att jordabalken i Sveriges rikets lag skall ha följande lydelse.

FÖRSTA AVDELNINGEN

Rättsförhållanden rörande fast egendom

1 KAP.

Fastighet och dess gränser

1 §

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

Sämjedelning är utan verkan.

2 §

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

3 §

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

4 §

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

¹ Prop. 1970: 20, 142, 146 och 158, 3LU 80 och 82, rskr 443.

182—700040. Svensk författningssamling 1970



Om gränsen tillkommit genom expropriation eller liknande tvångsförvärv, har gränsen den sträckning som med ledning av fångeshandling, innehav och andra omständigheter kan antagas ha varit åsyftad.

5 §

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

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

i Vänern 3,60 meter över nedre slusströskeln vid Sjötorp,
i Vättern 2,97 meter över västra slusströskeln vid Motala,
i Hjälmaran 2,77 meter över södra slusströskeln vid Notholmen och
i Storsjön 292,45 meter över nollplanet i det höjdsystem som ligger till grund för sjöns reglering.

6 §

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

2 KAP.

Tillbehör till fastighet

1 §

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

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



2 §

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

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

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

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

3 §

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

4 §

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

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



icke två månader förflutit från det talan avgjorts genom dom eller beslut som vunnit laga kraft.

5 §

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

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

6 §

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

7 §

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

3 KAP.

Rättsförhållanden mellan grannar

1 §

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

2 §

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

3 §

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



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

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

4 §

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

5 §

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

6 §

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

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

7 §

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



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

Om trappa som skjuter över gatulinje finns särskilda bestämmelser.

4 KAP.

Köp, byte och gåva

Köpets form

1 §

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

Köp som icke uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltigt.

2 §

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

3 §

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

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

Villkorligt köp

4 §

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

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



5 §

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

6 §

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

Köp av del av fastighet**7 §**

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

8 §

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

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

9 §

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

Säljarens och köparens rättigheter och förpliktelser**10 §**

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

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

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

11 §

Säljaren står faran för att fastigheten av våda skadas eller försämras medan den fortfarande är i säljarens besittning. Faran ligger dock på



köparen, om fastigheten ej tillträtts till följd av dröjsmål på köparens sida.

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

12 §

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

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

13 §

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

14 §

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

15 §

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

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

16 §

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

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



17 §

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

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

18 §

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

19 §

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

20 §

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

21 §

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

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

22 §

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

23 §

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

24 §

Blir köp av fastighet ej bestående på den grund att fastigheten överlåtits även till annan och denna överlåtelse skall åtnjuta företräde, äger 21 § mot-



svarande tillämpning. Talan om hävning skall dock väckas inom den tid som anges i 15 §.

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

25 §

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

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

26 §

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

blivit försatt i konkurs,

fått till stånd offentlig ackordsförhandling utan konkurs,

vid utmätning funnits sakna tillgång att betala sina skulder,

om han är köpman, inställt sina betalningar eller

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

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

27 §

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

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

Byte

28 §

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



Gåva

29 §

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

30 §

Är gåvas fullbordan eller bestånd beroende av villkor under viss tid utöver två år från den dag då gåvohandlingen upprättades eller under obestämd tid, gäller villkoret icke mot den till vilken gåvotagaren överlåtitt fastigheten, såvida icke talan om återgång av gåvan blivit väckt före överlåtelsen. Kan till följd av att villkoret sålunda icke blir gällande givaren ej återfå gåvan, har gåvotagaren att till givaren utge gåvans värde.

Om gåva till förmån för ofödda finns särskilda bestämmelser.

31 §

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

5 KAP.

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

1 §

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

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

2 §

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



3 §

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

4 §

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

5 §

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

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

6 §

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

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

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

7 §

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



6 KAP.

Panträtt

Upplåtelse av panträtt

1 §

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

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

2 §

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

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

Panträttens innebörd

3 §

15 % av säkerhetsvärdet

Kommer beaktas ett ärende

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

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

4 §

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



5 §

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

6 §

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

Upplåtelse av panträtt i vissa fall

7 §

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

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

8 §

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

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

Ägarhypotekets innebörd

9 §

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



Gemensamt intecknade fastigheters inbördes ansvar

10 §

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

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

11 §

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

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

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

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

Vissa bestämmelser om intecknings och pantbrevs giltighet

12 §

Avser inteckning endast en fastighet och säljes denna på exekutiv auktion, är inteckningen, sedan auktionen vunnit laga kraft och köpeskillingen be-



talats, utan verkan till belopp som enligt sakägarförteckningen icke täckes av köpeskillingen, behållen avkastning eller andra influtna medel, om ej överexekutor förordnat om fortsatt in-teckningsansvar. Har medel influtit genom särskild försäljning av tillbehör, är in-teckning utan verkan till belopp som ur medlen utfallit på pantbrevets belopp.

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

13 §

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

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

14 §

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

15 §

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

16 §

Sammanlägges fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar in-teckning som besväras någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

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



17 §

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

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

7 KAP.

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

1 §

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

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

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

2 §

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

3 §

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

4 §

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

Upplåtelseiden

5 §

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

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



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

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

6 §

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

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

7 §

Överenskommelse om förlängning av upplåtelse tiden gäller som ny upplåtelse.

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

8 §

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

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

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

Hinder mot andelsupplåtelse

9 §

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

Rätt till inskrivning

10 §

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



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

Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare

11 §

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

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

12 §

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

13 §

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

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

14 §

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

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

15 §

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

16 §

Säljes fastighet på exekutiv auktion, gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försälj-



ningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt lagen () om exekutiv försäljning av fast egendom eller rättigheten enligt samma lag är skyddad utan förbehåll.

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

17 §

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

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

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

18 §

Har den som överlåtit fastigheten försummat att göra förbehåll enligt 11 § första stycket och kommer upplåtelse av nyttjanderätt eller servitut till följd därav ej att gälla mot den nye ägaren, skall överlåtaren ersätta rättighetshavaren dennes skada.

19 §

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



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

20 §

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

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

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

21 §

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

Rättigheters inbördes ställning

22 §

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

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

23 §

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

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



24 §

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

Rättighetens upphörande i vissa fall

25 §

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

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

26 §

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

Verkan av ändring i fastighetsindelningen

27 §

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

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

28 §

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

29 §

Om fastighet som besväras av nyttjanderätt eller servitut undergår fastighetsreglering, får rättigheten därefter utövas på område, som genom regleringen överföres till fastigheten. Detta gäller dock icke, om rättighetens utövning genom upplåtelseavtalet är begränsad till viss del av fastigheten eller utövning av rättigheten på det överförda området eljest måste anses strida mot upplåtelsen. Föreskrift om rätt för fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma nytt område för utövning av nyttjanderätt finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).



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

30 §

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

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

Talan om jämkning av vederlaget enligt första stycket eller om nedsättning därav enligt andra stycket skall väckas inom två månader från det fastighetsbildningsbeslutet vann laga kraft. För uppsägning enligt andra stycket gäller samma tid. Iakttages ej tiden, är rätten till talan eller uppsägning förlorad.

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

8 KAP.

Arrende i allmänhet

Inledande bestämmelser

1 §

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

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

2 §

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



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

Arrendeavtals ingående

3 §

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

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

Arrendeavtals upphörande vid uppsägning m. m.

4 §

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

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

Fardag är den 14 mars.

5 §

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

6 §

Är jordbruksarrende, bostadsarrende eller lägenhetsarrende upplåtet för arrendatorns livstid, har vid dennes död hans make rätt att inträda som arrendator under sin livstid, om äktenskapet ingåtts innan avtalet träffades. Ingår den efterlevande maken nytt äktenskap, får jordägaren dock uppsäga avtalet. När avtalet upphör att gälla på grund av arrendatorns eller den ef-



terlevande makens död, skall arrendestället avträdas på den fardag som inträffar närmast efter sex månader från dödsfallet.

7 §

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

Sättet för uppsägning

8 §

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

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

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

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

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

Hinder i arrenderätten

9 §

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

10 §

Minkas eller försämras arrendeställets ägor genom vattenflöde, jordras eller annan sådan händelse och är ej arrendatorn vållande till skadan, har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften. Han får även



uppsäga avtalet, om ej förändringen är av ringa betydelse. Uppsägning får ej ske sedan mer än ett år gått från förändringen eller, om denna inträffade innan arrendatorn tillträdde arrendestället, från tillträdet.

11 §

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

Betalning av arrendeavgift

12 §

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

Besiktning m. m.

13 §

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

Pant eller borgen

14 §

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

Utmätning och konkurs

15 §

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



16 §

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

17 §

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

18 §

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

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

Om jordbruksarrende finns särskilda bestämmelser i 9 kap.

Arrendatorns rätt att upplåta nyttjanderätt**19 §**

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

20 §

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

Bortförande av arrendatorn tillhörig egendom**21 §**

Har arrendatorn uppfört egen byggnad på arrendestället eller har han i övrigt nedlagt kostnad på detta utöver vad som ålegat honom, skall byggnaden eller vad som eljest utförts erbjudas jordägaren till inlösen, när arrendatorn frånträder arrendet. Har jordägaren ej inom en månad från det erbjudandet gjordes förklarar sig villig antaga detta, får arrendatorn föra bort egendomen. Han skall dock återställa arrendestället i tjänligt skick.

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



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

Bestämmelserna i denna paragraf gäller ej, om annat avtalats.

22 §

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

Arrenderättens förverkande

23 §

Arrenderätten är förverkad och jordägaren således berättigad att uppsäga avtalet,

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

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

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

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

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

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

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

Uppsäges avtalet, har jordägaren rätt till ersättning för skada.

24 §

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



25 §

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

Särskilda bestämmelser

26 §

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

27 §

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

28 §

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

Förfarandet i arrendetvister

29 §

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



30 §

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

31 §

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

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

32 §

Arrendetvist som ej enligt 30 § ankommer på arrendenämnds prövning skall, om icke Konungen bestämmer annat, upptagas av den fastighetsdomstol inom vars område fastigheten är belägen. Även klandertalan som avses i 31 § och ärende enligt 9 kap. 24 § upptages av denna domstol.

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

33 §

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

9 KAP.**Jordbruksarrende****Inledande bestämmelse****1 §**

Detta kapitel avser arrendeavtal, varigenom jord upplåtes till brukande.

Arrendetid**2 §**

Avtal om jordbruksarrende skall träffas för viss tid eller för arrenda-



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

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

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

3 §

Vid arrende för viss tid som ej understiger ett år skall uppsägning alltid ske för att avtalet skall upphöra att gälla vid arrendetidens utgång. Uppsägningen skall ske senast ett år före arrendetidens utgång, om avtalet träffats för minst fem år, och i annat fall senast åtta månader dessförinnan.

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

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

4 §

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

5 §

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

6 §

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

Rätt till förlängning av arrendeavtalet m. m.

7 §

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



1. arrendetiden uppgår till högst ett år och arrendet icke omfattar bostad för arrendatorn, eller

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

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

8 §

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

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

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

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

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

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

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

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

9 §

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

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



10 §

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

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

11 §

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

12 §

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

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

13 §

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

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

14 §

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



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

Underhåll och nybyggnad m. m.

15 §

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

16 §

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

17 §

Omfattar arrende bostad för arrendatorn eller hans anställda, skall jordägaren vid tillträdet avlämna bostaden i det skick som föreskrives i gällande hälsovårdsstadga.

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

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

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

18 §

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

Om jordägaren ej inom skälig tid efter anmaning avhjälper brist som avses i första stycket, får arrendatorn utföra arbetet i hans ställe. Har kostna-



den för arbetet fastställts av arrendenämnden på sätt som anges i tredje stycket, är arrendatorn, sedan arbetet fullbordats, berättigad till ersättning av jordägaren med det fastställda beloppet. Vill arrendatorn hellre uppsäga avtalet, får han göra det, om ej bristen är av ringa betydelse. För den tid arrendestället är i bristfälligt skick har arrendatorn rätt till skälig nedsättning av arrendeavgiften och ersättning för skada.

Fråga om jordägarens byggnadsskyldighet enligt första stycket prövas av arrendenämnden. Prövning kan påkallas av såväl jordägaren som arrendatorn. På begäran av arrendatorn skall nämnden även fastställa beräknad kostnad för arbete som arrendatorn kan komma att utföra i jordägarens ställe.

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

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

19 §

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

20 §

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

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

21 §

Utför arrendatorn ny täckdikning, som arrendenämnden funnit behövlig med hänsyn till en ändamålsenlig planläggning av jordbruket på arrendestället, är han, om ej annat avtalats, efter arbetets fullbordande berättigad



till ersättning av jordägaren med belopp vartill arrendenämnden fastställt beräknad kostnad för arbetet.

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

22 §

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

Avräkning och syn

23 §

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

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

24 §

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

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

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



25 §

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

Menar part att syneman är jävig eller icke förtrogen med ortens jordbruksförhållanden, skall parten framställa invändning därom innan synegången börjar. Synemännen skall så snart det kan ske besluta över invändningen. Senare får invändning framställas endast i samband med klander av synen och då endast under förutsättning att parten icke varit närvarande vid synen innan synegången börjat eller först efter synegångens början fått vetskap om det förhållande på vilket invändningen grundas. I fråga om parts rätt att i målet om klander åberopa sådant förhållande äger dessutom bestämmelserna i rättegångsbalken om jäv mot domare motsvarande tillämpning.

26 §

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

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

Synemännen får anlita sakkunnig eller biträde.

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

27 §

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

28 §

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



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

Arrendeavgiften

29 §

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

Arrendatorns konkurs

30 §

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

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

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

Överlåtelse av arrenderätten

31 §

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

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

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



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

Övriga rättigheter och skyldigheter vid nyttjandet av arrendestället

32 §

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

33 §

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

34 §

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

Om arrendatorns rätt till jakt och fiske finns särskilda bestämmelser.

35 §

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

Arbetsavtal i samband med arrende

36 §

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

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



datorn hindras att behörigen sköta sitt jordbruk. Jordbruksdagsverken får dock utan hinder av vad som sagts nu utkrävas enligt den fördelning som föreskrives i avtalet.

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

37 §

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

38 §

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

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

39 §

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

10 KAP.

Bostadsarrende

1 §

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

2 §

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



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

3 §

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

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

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

4 §

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

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

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

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

5 §

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

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

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

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

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

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



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

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

6 §

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

7 §

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

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

Genom bodelning, arv eller testamente eller genom exekutiv försäljning eller i arrendatorns konkurs kan arrenderätten övergå till annan med vilken jordägaren skäligen kan nöjas, utan att erbjudande enligt andra stycket lämnats.

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

11 KAP.

Anläggningsarrende

1 §

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

2 §

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



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

3 §

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

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

4 §

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

5 §

Har jordägaren uppsagt arrendeavtalet och vägrar han att förlänga arrendeförhållandet eller kommer förlängning i annat fall ej till stånd på den grund att jordägaren för förlängning kräver arrendeavgift som ej är skälig eller uppställer annat villkor som strider mot god sed i arrendeförhållanden eller eljest är obilligt, skall han i skälig omfattning ersätta arrendatorn dennes förlust på grund av arrendeförhållandets upphörande, om ej

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

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

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

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

6 §

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



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

7 §

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

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

12 KAP.

Hyra

Inledande bestämmelser

1 §

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

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

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

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

Hyresavtals ingående

2 §

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



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

Hyrestid och uppsägning

3 §

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

Innehåller avtal, som skall uppsägas för att upphöra vid hyrestidens utgång, ej bestämmelse om uppsägningstid, skall uppsägningen ske, om hyrestiden är

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

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

4 §

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

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

Fardagar är den 1 april och den 1 oktober.

5 §

Avlider hyresgäst som hyrt bostadslägenhet före hyrestidens utgång, får dödsboet uppsäga avtalet inom en månad från dödsfallet. Avtalet upphör att gälla en månad efter uppsägningen. Har bostadslägenhet hyrts av makar



gemensamt och avlider den ena av makarna, tillkommer den rätt som angivits nu dödsboet och den efterlevande maken i förening.

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

6 §

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

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

7 §

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

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

Första och andra styckena gäller ej, om annat avtalats.

8 §

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

Skriftlig uppsägning skall delges den som sökes för uppsägning, dock utan tillämpning av 12—15 §§ delgivningslagen (1970: 428).

Träffas ej den som sökes i sitt hemvist, får uppsägningen sändas i rekommenderat brev under hans vanliga adress. Ett exemplar av uppsägningen skall dessutom lämnas antingen i den söktes bostad till vuxen med-



Iem i det hushåll som han tillhör eller, om han driver rörelse med fast kontor, på kontoret till någon som är anställd där. Påträffas icke någon som angivits nu, skall uppsägningen i stället läggas i den söktes postlåda, om sådan finns. Uppsägning har skett när vad som sagts nu blivit fullgjort.

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

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

Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten

9 §

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

10 §

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

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

11 §

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



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

Första och andra styckena äger tillämpning även när lägenheten uthyrts i befintligt skick, om lägenheten icke är i sådant skick som anges i 9 § och hyresgästen ej vid avtalets ingående kände till bristen eller kunnat upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

12 §

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

13 §

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

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

14 §

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

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

15 §

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

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



16 §

Skadas lägenheten under hyrestiden och är hyresgästen ej ansvarig för skadan eller brister hyresvärden i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket eller uppstår på annat sätt utan hyresgästens vållande hinder eller men i nyttjanderätten, äger 10—12 §§ motsvarande tillämpning. Detsamma gäller, om myndighet under hyrestiden meddelar beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen givit anledning till det, dock ej förrän beslutet länder till efterrättelse.

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

17 §

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

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

18 §

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

19 §

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

Betalning av hyra m. m.

20 §

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



den hyra som belöper på annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

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

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

21 §

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

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

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

22 §

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

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



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

Hyresgästens skyldigheter vid nyttjandet av lägenheten

23 §

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

24 §

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

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

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

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

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

25 §

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



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

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

26 §

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

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

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

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

27 §

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

Pant eller borgen

28 §

Är pant eller borgen ställt för hyresavtalets fullgörande och försämrar säkerheten, är hyresgästen skyldig att på anfordran ställa ny säkerhet med vilken hyresvärden skäligen kan nöjas. Gör han det ej inom en månad, får hyresvärden uppsäga avtalet. I fråga om bostadslägenhet får dock hyresvärden uppsäga avtalet endast om det är av väsentlig betydelse för hyresvärden att sådan säkerhet ställes och det icke är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upplöses.



Utmätning och konkurs

29 §

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

30 §

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

31 §

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

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

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

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

Överlåtelse av hyresrätten

32 §

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

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

33 §

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



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

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

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

34 §

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

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

35 §

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

Första stycket gäller ej, om

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

36 §

Hyresgäst, som hyr lägenhet för att helt eller till väsentlig del använda den för handel, hantverk, industri eller annan förvärvsverksamhet, får överlåta hyresrätten till den som skall övertaga verksamheten, om hyres-



nämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Sådant tillstånd skall lämnas, om hyresvärden ej har befogad anledning motsätta sig att hyresrätten överlåtes. Har hyresgästen innehaft lägenheten mindre än tre år, får tillstånd dock lämnas endast om synnerliga skäl föreligger.

37 §

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

38 §

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

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

39 §

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

40 §

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

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

41 §

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

Hyresrättens förverkande

42 §

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden således berättigad att uppsäga avtalet,

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



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

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

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

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

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

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

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

Uppsäges avtalet, har hyresvärden rätt till ersättning för skada.

43 §

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

44 §

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

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



Rätt till förlängning av hyresavtalet**45 §**

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

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd,
2. lägenheten utgör del av upplåtarens egen bostad, eller
3. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger samt annat ej följer av 47 §.

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

46 §

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

1. hyresrätten är förverkad eller avtalet kan uppsägas enligt 28 § utan att likväl hyresvärden uppsagt avtalet att upphöra på någon av dessa grunder,
2. hyresgästen i annat fall åsidosatt sina förpliktelser i sådan mån att avtalet skäligen icke bör förlängas,
3. huset skall rivras och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset skall undergå större ombyggnad och det icke är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för ombyggnadens genomförande samt det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten ej vidare skall användas för bostadsändamål och det ej är obilligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. avtalet avser lägenhet i en- eller tvåfamiljehus eller lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller för skötsel och tillsyn av fastighet eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,



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

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

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

47 §

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

Om hyresgäst, som är gift och vars make ej har del i hyresrätten, uppsäger hyresavtalet eller vidtager annan åtgärd för att bringa det att upphöra eller om han i annat fall ej har rätt till förlängning av avtalet, är maken, om han har sin bostad i lägenheten, berättigad till förlängning, såvida hyresvärden skäligen kan nöjas med honom som hyresgäst. Vad som sagts nu gäller också när hyresvärden uppsagt hyresavtalet att upphöra på grund av förverkande eller förhållande som avses i 28 §. Bestämmelserna i 48—53 §§ om hyresgäst äger tillämpning även i fråga om hyresgästs make.

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

48 §

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



hyres- eller uppsägningstid av särskild anledning är lämpligare. I den mån ändring i hyresvillkoren ej påkallas, skall samma villkor som förut gälla.

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

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

49 §

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

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

50 §

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

51 §

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

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

52 §

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

Avgöres tvisten efter hyrestidens utgång eller medges uppskov med av-



flyttningen, skall hyresvillkoren för tiden från avtalets upphörande till avflyttningen fastställas enligt 48 §.

53 §

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

Prövning av förstagångshyra i vissa orter

54 §

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

55 §

I ort för vilken förordnande enligt 54 § gäller får hyresvärd eller hyresgäst begära att hyresnämnden prövar hyra som avtalats vid lägenhetens upplåtande till hyresgästen eller därefter innan hyresförhållandet varat längre än nio månader i följd (föstagångshyra). Detta gäller dock icke lägenhet som utgör del av upplåtarens egen bostad.

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

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

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

56 §

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

1. hyresförhållandet upphör innan det varat längre än nio månader i följd, eller
2. hyresförhållandet upphör på den grund att hyresrätten är förverkad eller förhållande som avses i 28 § föreligger.

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



57 §

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

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

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

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

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

58 §

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

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

59 §

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

Uppskov enligt första stycket får ej medges, om hyresvärden eller annan därigenom skulle tillskyndas betydande skada eller olägenhet eller om



hyresgästen med hänsyn till tidpunkten för uppsägningen erhållit tillräckligt rådrum med avflyttningen.

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

60 §

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

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

Beslut i fråga om förskott får meddelas utan huvudförhandling. Innan beslut meddelas, skall parterna beredas tillfälle att yttra sig. Mot beslut som meddelats under rättegången skall talan föras särskilt. Mot hovrättens beslut får talan ej föras.

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

Särskilda bestämmelser

61 §

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

62 §

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

63 §

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



64 §

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

65 §

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

66 §

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

67 §

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

Förfarandet i hyrestvister

68 §

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

69 §

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



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

70 §

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

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

71 §

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

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

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

72 §

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

73 §

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

13 KAP.

Tomträtt

1 §

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

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



2 §

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

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

3 §

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

4 §

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

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

5 §

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

6 §

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

7 §

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

8 §

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



9 §

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

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

10 §

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

11 §

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

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

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

12 §

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

Kommer tomträttens värde att avsevärt minskas till följd av nya eller ändrade byggnadsbestämmelser eller av annan särskild omständighet som icke är att hänföra till tomträttshavaren eller beror av denne, får tomträttshavaren påkalla därav föranledd jämkning i avgäldens belopp.

13 §

Tomträttsavtal får ej uppsägas av tomträttshavaren.

14 §

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

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



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

15 §

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

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

16 §

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

17 §

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

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

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

18 §

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

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



anmälan därom till inskrivningsmyndigheten för anteckning i tomträttsboken.

Medel som nedsatts skall ofördröjligen insättas i bank mot ränta.

19 §

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

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

20 §

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

Svarar tomträtten för beviljad eller sökt in-teckning, äger bestämmelserna om fördelning av köpeskilling för exekutivt försäld fast egendom motsvarande tillämpning. Har rätten bestämt lösesumman till högre belopp än tomträttshavaren yrkat och uppstår, efter betalning av de fordringar som skall utgå ur denna, överskott som ej faller inom det yrkade beloppet, återställes överskottet till fastighetsägaren.

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

De med fördelningen förenade kostnaderna betalas av fastighetsägaren.

21 §

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

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



22 §

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

23 §

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

24 §

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

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

25 §

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

26 §

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

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



14 KAP.

Servitut

1 §

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

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

Bestämmelserna i detta kapitel avser icke servitut som tillkommit genom förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv.

2 §

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

3 §

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

4 §

Servitut får ej avse rätt till skogsfång eller bete.

5 §

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

6 §

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

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



7 §

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

8 §

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

9 §

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

10 §

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

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

11 §

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

12 §

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

13 §

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

14 §

Om ändring och upphävande av servitut i fastighet genom fastighetsreglering finns bestämmelser i fastighetsbildningslagen (1970: 988). De äger motsvarande tillämpning i fråga om ändring och upphävande av servitut i tomträtt.



15 KAP.

Rätt till elektrisk kraft

1 §

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

2 §

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

3 §

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

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

16 KAP.

Hävd till fast egendom

1 §

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

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

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



2 §

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

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

17 KAP.

Företräde på grund av inskrivning

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

1 §

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

2 §

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

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

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

3 §

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



4 §

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

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

5 §

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

Företräde på grund av inteckning

6 §

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

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

7 §

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

Övriga bestämmelser

8 §

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

9 §

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



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

10 §

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

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

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

11 §

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

18 KAP.

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

1 §

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

I fråga om upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft, vilken gjorts av den som ej var rätt ägare till egendomen på den grund att hans eller någon hans företrädares åtkomst var ogiltig eller av annat skäl ej gällde mot rätte ägaren, äger första stycket motsvarande



tillämpning, dock endast om den till vilken rättigheten uppläts vid upplåtelsen varken ägde eller bort äga kännedom om att upplåtaren ej var rätt ägare.

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

2 §

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

3 §

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

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

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

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

4 §

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

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

5 §

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

Om laga domstol i mål om ersättning enligt 4 § äger bestämmelserna i



rättegångsbalken angående tvist om äganderätt till fast egendom motsvarande tillämpning.

6 §

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

7 §

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

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

8 §

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

9 §

Talan om bättre rätt till fast egendom kan med laga verkan riktas mot den för vilken lagfart senast är beviljad eller sökt även om denne före talans väckande överlåtits egendomen. Den till vilken egendomen sålunda överlåtits har i rättegången samma ställning som om överlåtelsen skett under rättegången.

10 §

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



talning i stället riktas mot den som innehar egendomen med äganderättsanspråk.

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

ANDRA AVDELNINGEN

Inskrivningsväsendet

19 KAP.

Allmänna bestämmelser om inskrivning

1 §

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

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

2 §

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

Inskrivningsmyndighet förestås av en inskrivningsdomare. Denne skall vara lagfaren.

3 §

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

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

4 §

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

Vite utdömes av inskrivningsmyndigheten.

5 §

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

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

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



6 §

Hos inskrivningsmyndigheten föres dagbok över inskrivningsärenden.

7 §

Handlingar i inskrivningsärenden sammanföres i akter.

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

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

8 §

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

9 §

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

10 §

Förekommer på grund av särskild omständighet anledning antaga att det förvärv som sökanden åberopar är ogiltigt eller ej kan göras gällande eller att den sökta åtgärden på annat sätt skulle kränka annans rätt, skall den vars rätt beröres beredas tillfälle att yttra sig. I samband därmed får även sökanden eller annan höras. Finnes sökandens rätt tvistig, kan föreläggande meddelas honom att inom viss tid väcka talan vid domstol. Efterkommes ej föreläggandet, kan ansökningen förklaras förfallen. Erinran om detta skall intagas i föreläggandet.

11 §

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

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



12 §

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

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

13 §

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

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

14 §

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

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

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

15 §

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

16 §

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

17 §

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

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



18 §

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

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

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

19 §

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

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

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

20 §

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

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

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

21 §

Har fast egendom eller tomträtt utmätts eller fordran, för vilken panträtt upplåtits, fastställts till betalning ur sådan egendom eller har beträffande fast egendom eller tomträtt som ingår i konkursbo begärts försäljning i den ordning som gäller för utmätt sådan egendom eller har utmätningen upphävts eller frågan om egendomens försäljning av annat skäl förfallit, skall

anteckning därom göras i fastighetsboken eller tomträttsboken. Anteckning att egendomen försålts utmättningsvis skall ske när handling som visar köpeskillings fördelning inkommit.

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

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

22 §

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

23 §

Närmare föreskrifter för tillämpningen av detta kapitel meddelas av Konungen.

20 KAP.

Lagfart

1 §

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

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

2 §

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

Tiden för sökande av lagfart räknas dock

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

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

3. för den som är ensam delägare i dödsbo, från det bouppteckningen registrerades eller, om han först därefter blivit ensam delägare, från det så skedde, dock, om boets förvaltning omhänderhas av boutredningsman eller



testamentsexekutor eller om boet är avträtt till konkurs, ej i något fall tidigare än från det egendomen utgavs till delägaren.

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

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

3 §

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

4 §

Är bifall till förvärvarens lagfartsansökan beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och har tiden för sökande av lagfart på dennes förvärv börjat löpa, får förvärvaren söka lagfart även på detta förvärv. Företrädaren i äganderätten är skyldig att för sådant ändamål tillhandahålla erforderliga handlingar som han innehar.

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

5 §

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

6 §

Lagfartsansökan skall avslås, om

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



7. fastigheten på exekutiv auktion sålts till annan än sökanden och försäljningen enligt lag äger företräde framför dennes förvärv,

8. för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits,

9. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller ej kan göras gällande.

7 §

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

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

2. fångesmannen ej har lagfart och fall som avses i 9 § icke föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart sökes på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta ej utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt giftermålsbalkens bestämmelser är beroende av andra makens samtycke,

8. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

9. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

10. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat,

11. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

12. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades.

8 §

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



9 §

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

10 §

Kan förvärvare av fast egendom göra sannolikt att hans fångeshandling förkommit eller förstörts, skall inskrivningsmyndigheten på hans begäran utsätta sammanträde för utredning angående äganderätten till fastigheten (lagfartssammanträde). Detsamma gäller när bifall till förvärvarens lagfartsansökan är beroende av att föregående ägares förvärv lagfares och förvärvaren kan göra sannolikt att dennes fångeshandling förkommit eller förstörts.

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

11 §

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

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

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

12 §

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



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

13 §

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

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

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

14 §

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

21 KAP.

Inskrivning av tomträtt

Inskrivning av upplåtelse m. m.

1 §

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

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



2 §

Ansökan om inskrivning skall avslås, om

1. upplåtelsehandlingen ej ingivits,
2. föreskrifterna i 13 kap. 1—4 och 6 §§ ej iakttagits,
3. lagfart ej är sökt för upplåtaren,
4. inskrivning i fastigheten är beviljad eller sökt,
5. fastigheten är utmätt,
6. det är uppenbart att upplåtelsen på annan grund är ogiltig eller ej kan göras gällande.

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

3 §

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

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

4 §

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

5 §

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

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

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

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

6 §

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



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

Inskrivning av tomträttens övergång till ny innehavare

7 §

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

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

22 KAP.

Inteckning

Inteckning i fast egendom

1 §

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

2 §

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

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

3 §

Ansökan om inteckning skall avslås, om

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



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

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

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

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

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

4 §

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

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

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

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

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

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

5 §

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

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

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

6 §

Inteckning som skulle medföra lika företrädesrätt som annan inteckning skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra inteckningen,



om sökanden begär det. Inteckning som sättes efter annan gäller efter inteckning med lika rätt som eller bättre rätt än denna, även om detta ej anges i beslutet.

7 §

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

8 §

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

9 §

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

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

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

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

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

10 §

Inteckning får på ansökan av fastighetsägaren och efter medgivande av pantbrevets innehavare dödas (dödning). För dödning av gemensam inteck-



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

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

11 §

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

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

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

12 §

På ansökan av innehavare av pantbrev eller vilandebevis skall anteckning göras i fastighetsboken om innehavet. Är annan förut antecknad som innehavare, skall inskrivningsmyndigheten sedan anteckning om det nya innehavet skett avföra den tidigare anteckningen och underrätta den som var antecknad som innehavare om åtgärden genom rekommenderat brev. Föreligger anledning till antagande att sökanden icke innehar pantbrevet eller beviset, skall föreläggande meddelas honom att uppvisa detta.

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

13 §

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



14 §

Om åtgärd som anges i 7—11 § berör vilandeförklarad ansökan om in-teckning, gäller vad som för sådan åtgärd är föreskrivet om pantbrevet och dess innehavare i stället vilandebeviset och innehavaren av detta.

Inteckning i tomträtt

15 §

Bestämmelserna i 1—14 §§, utom i vad de avser gemensam inteckning, äger motsvarande tillämpning i fråga om inteckning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt.

23 KAP.

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

1 §

Vill innehavaren av annan genom avtal upplåten nyttjanderätt än tomt-rätt eller av servitut eller rätt till elektrisk kraft, som upplåtits genom avtal, söka inskrivning, skall han inge den handling på vilken rättigheten grundas. Inskrivning får sökas även av fastighetsägaren.

2 §

Ansökan om inskrivning skall avslås, om

1. den handling på vilken rättigheten grundas ej ingivits,
2. föreskrift i lag beträffande sådan upplåtelse som ansökan angår icke iakttagits och föreskriften ej avser giltigheten av endast visst förbehåll,
3. upplåtelsen står i strid med en mot upplåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när upplåtelsen skedde, lagfart ej var beviljad för upplåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag,
4. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,
5. fastigheten före upplåtelsen överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger företräde framför upplåtelsen,
6. fastigheten före upplåtelsen frångått upplåtaren på grund av exekutiv auktion eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,
7. upplåtelsen avser arrende eller hyra som enligt förbehåll i upplåtelse-handlingen icke får inskrivas,
8. upplåtelsen avser rätt till elektrisk kraft och skriftligt medgivande till inskrivning icke föreligger,



9. det är uppenbart att upplåtelsen av annan grund är ogiltig eller att rättigheten upphört eller av annat skäl ej kan göras gällande.

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

3 §

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

1. upplåtaren ej har lagfart,
2. rättegång pågår om upplåtelsens giltighet eller om hävande eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,
3. rättigheten är upplåten i del av fastighet, vilken återstår efter förvärv av område eller av andel som enligt fångeshandlingen skall utbrytas, och frågan om fastighetsbildning icke blivit slutligen avgjord,
4. upplåtelsen enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd.

Kommer i fall som anges i första stycket 3 fastighetsbildning ej till stånd, anses ansökningen avse den odelade fastigheten.

4 §

Rättighet, som skulle ha företräde framför annan rättighet som avses i detta kapitel eller utgöres av in-teckning, skall vid inskrivningen förklaras gälla efter den andra rättigheten, om sökanden begär det.

Rättighet som sättes efter annan rättighet gäller efter rättighet med lika rätt som eller bättre rätt än denna även om detta ej anges i beslutet.

5 §

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

6 §

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

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

7 §

Bestämmelserna i 1—6 §§ äger med följande avvikelser motsvarande tillämpning i fråga om rättighet som grundar sig på förvärv som anges i 17 kap. 11 § och i övrigt är av den beskaffenhet som avses i detta kapitel.

Nyttjanderätt som anges i 12 kap. 2 § ärvdabalken får ej inskrivas. Ansökan om inskrivning på grund av testamente eller förrättning får ej bifallas innan testamentet eller förrättningen vunnit laga kraft. I avvaktan på att hindret undanröjes skall ansökningen förklaras vilande.



Inskrivning i tomträtt**8 §**

Bestämmelserna i 1—7 §§ äger motsvarande tillämpning i fråga om inskrivning i tomträtt, varvid med lagfart likställes inskrivning av tomträtt. Ansökan om inskrivning i tomträtt skall dock avslås, om inskrivning av tomträtsupplåtelsen ej är beviljad eller sökt.

Om balkens ikraftträdande förordnar Konungen med riksdagen.

Det alla som vederbör hava sig hörsamligen att efterrätta. Till yttermera visso hava Vi detta med egen hand underskrivit och med Vårt kungl. sigill bekräfta låtit.

Stockholms slott den 17 december 1970.

GUSTAF ADOLF

(L. S.)

(Justitiedepartementet)

LENNART GEIJER

