



Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2014



National Library
of Sweden

SOU
1988:66

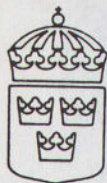


Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

Slutbetänkande av
1983 års småhusköpsutredning

SOU
1988:66

Ref



Statens offentliga utredningar

1988:66

Justitiedepartementet

Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

Slutbetänkande av 1983 års småhusköpsutredning

Beställningsadress:
Allmänna Förlaget
Kundtjänst
106 47 Stockholm
Tel: 08/739 96 30
Informationsbokhandeln
Malmtorgsgatan 5, Stockholm

Allmänna Förlaget har utgivit en bibliografi över SOU och Ds som omfattar åren 1981–1987. Den kan köpas från förlagets Kundtjänst, 106 47 Stockholm.
Best. nr. 38-12078-X.

Beställare som är berättigade till remisseexemplar
eller friexemplar kan beställa sådana under adress:

Regeringskansliets förvaltningskontor
SOU-förrådet
103 33 Stockholm
Tel: 08/763 23 20 Telefontid 8.10–12.00 (externt och internt)
08/763 10 05 12.00–16.00 (endast internt)

ISBN 91-38-10262-5
ISSN 0375-250X
Graphic System AB, Göteborg 1989

Till statsrådet och chefen för justitiedepartementet

Genom beslut den 13 januari 1983 bemyndigade regeringen dåvarande chefen för justitiedepartementet, statsrådet Rainer, att tillkalla en kommitté med tre ledamöter med uppdrag att utreda frågor om förbättrat konsumentskydd vid förvärv av småhus m.m. Med stöd av detta bemyndigande tillkallades som ledamöter i kommittén den 1 mars 1983 numera justitierådet Johan Lind, tillika ordförande, samt riksdagsledamöterna Allan Ekström och Bengt Silfverstrand. Kommittén har arbetat under namnet 1983 års småhusköpsutredning.

Som sakkunniga åt utredningen förordnades den 1 mars 1983 förbundsjuristen Guldner Hornsved, kanslichefen, numera lagmannen Sven Leander, jur. kand. Gunnar Lindgren, direktören Sten Thunell och byråchefen Ursula Wallberg. Som ytterligare sakkunnig åt utredningen förordnades den 22 april 1983 direktören Lars Enderlein.

Som experter åt utredningen förordnades den 1 mars 1983 numera förbundsjuristen Håkan Albrecht, hovrättsassessorn Lars Andersson och direktören Nils A. Hegardt. Sedan Hegardt och Albrecht entledigats förordnades som experter i deras ställe direktören Carl-Gustav Lönnborg fr.o.m. den 7 mars 1986 och kanslirådet Peter Rentsch-Jonas fr.o.m. den 25 mars 1986.

Som sekreterare åt utredningen förordnades den 22 mars 1983 hovrättsassessorn Lars Johan Eklund. Eklund entledigades den 6 mars 1986 med verkan fr.o.m. den 1 april 1986.

Sedan utredningen i juni 1986 avgivit delbetänkandet Förvärv av nya småhus (SOU 1986:38), förordnades hovrättsassessorn, numera rådmannen Jan Ulmander att fr.o.m. den 1 juli 1986 vara sekreterare i utredningen.

Utredningen överlämnade i juni 1987 sitt andra delbetänkande, Fel i fastighet (SOU 1987:30). Utredningen överlämnar nu slutbetänkandet Köp av byggnad på ofri grund, m.m.

Till betänkandet har fogats en reservation av ledamoten Allan Ekström samt särskilda yttranden av Sten Thunell och Lars Enderlein, Carl-Gustav Lönnborg samt Ursula Wallberg. Gunnar Lindgren och Sven Leander har ej deltagit i arbetet med detta betänkande, Leander till följd av byte av arbete.

Utredningens uppdrag är slutfört.

Stockholm i december 1988

Johan Lind

Allan Ekström

Bengt Silfverstrand

/Jan Ulmander

INNEHÅLL

FÖRKORTNINGAR OCH LITTERATUR	9
FÖRFATTNINGSFÖRSLAG	13
1. Förslag till lag om ändring i lagen (1905:38 s. 1) om köp och byte av lös egendom	13
2. Förslag till lag om ändring i jordabalken	14
SAMMANFATTNING	19
UTREDNINGSDIREKTIVEN	21

I KÖP AV BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

1 BAKGRUND	25
1.1 Inledande anmärkningar	25
1.2 Rättsläget; gränsen mellan fast egendom och lös egendom	26
1.3 Ytterligare om lös egendom	29
2 UTVECKLING M.M.	33
2.1 Byggandet på ofri grund	33
2.2 Statistik	35
3 OLIKA SLAG AV NYTTJANDERÄTT	37
3.1 Utgångspunkt	37
3.2 Nyttjanderätt enligt JB	38
3.3 Tomträtt	39
3.3.1 Inledning	39
3.3.2 Tomrättsinstitutets ändamål	40
3.3.3 Något om reformerna 1953 och 1967	40

3.3.4	Reglerna i jordabalken	42
3.3.5	Förekomsten av tomträttsverksamhet	43
3.4	Arrenden	44
3.4.1	Inledning	44
3.4.2	Bostadsarrende	45
3.4.3	Anläggningsarrende	47
3.4.4	Lägenhetsarrende	49
3.4.5	Jordbruksarrende	50
4	ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG	53
4.1	Inledning	53
4.2	Aktuella regler	54
4.3	Lagstiftning i begränsad omfattning	54
4.4	Skriftlig form eller inte?	55
4.5	Fel i byggnad på ofri grund	58
5	SPECIALMOTIVERING	67

II ÖVERLÅTELSEFÖRBUD M.M.

1	BAKGRUND	71
1.1	Äldre rätt	71
1.2	Gällande jordabalk	72
1.3	Samhällsstöd till småhusproduktionen	82
2	ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG	85
3	SPECIALMOTIVERING	93

III ORIKTIG KÖPESKILLING

1	SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG	103
2	SPECIALMOTIVERING	113

RESERVATION OCH SÄRSKILDA YTTRANDE	121
------------------------------------	-----

BILAGA

Rättsfallsförteckning	137
-----------------------	-----

FÖRKORTNINGAR OCH LITTERATUR

Förkortningar

HD	högsta domstolen
JB	jordabalken
Köpl	lagen (1905:38 s. 1) om köp och byte av lös egendom
LU	lagutskottet
NJA	Nytt juridiskt Arkiv, Avd. I
NJA II	Nytt juridiskt Arkiv, Avd. II
NU	Nordisk utredningsserie
prop.	proposition
rskr.	riksdagens skrivelse
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SvJT	Svensk Juristtidning

Litteratur

- Almén-Eklund Almén, Tore och Eklund, Rudolf, Om köp och byte av lös egendom, 4 uppl., Stockholm 1960
- Beckman m.fl. Beckman, Nils, Holmberg, Carl, Hult, Bengt, Löfmarck, Madeleine och Strahl, Ivar, Kommentar till brottsbalken I, 5 uppl., Stockholm 1987
- Didon m.fl. Didon, Lars Uno, Magnusson, Lars, Millgård, Olle och Molander, Stefan, Plan- och bygglagen. En kommentar. Stockholm 1987
- Grauers Grauers, Folke, Fastighetsköp, 10 uppl., Lund 1987

- Göransson Göransson, Ulf, Traditionsprincipen,
Uppsala 1985
- Hellner Hellner, Jan, Speciell avtalsrätt I,
Köprätt, Stockholm 1982
Hellner, Jan, Speciell avtalsrätt II,
Kontraktsrätt, Stockholm 1984
- Hessler Hessler, Henrik, Allmän sakrätt,
Stockholm 1973
- Håstad Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös
egendom, 3 uppl., Stockholm 1986
- Jareborg Jareborg, Nils, Brotten II, 2 uppl.,
Stockholm 1986
- Karlgren Karlgren, Hjalmar, Säkerhetsöverlåtelse
enligt svensk rättspraxis, Stockholm 1959
Karlgren, Hjalmar, Felansvaret vid
fastighetsköp enligt jordabalken,
Lund 1976
- Malmström Malmström, Åke, Till frågan om villkor vid
fastighetsköp, Uppsala 1932
- Rodhe Rodhe, Knut, Handbok i sakrätt,
Stockholm 1985
- Stark Stark, Hans, Jordabalken, 5 uppl.,
Stockholm 1979 s. 186
- Söderberg Söderberg, Elmer, Arrenden,
Stockholm 1986
- Thornstedt
m.fl. Thornstedt, Hans och Eklund, Erik, Skatte-
brott och skattetillägg, 4 uppl.,
Stockholm 1981

- Undén Undén, Östen, Svensk sakrätt I. Lös egen-
dom, 8 uppl., Lund 1973
- Undén, Östen, Kommentar till lagfarts-
förordningen, 7 uppl., Uppsala 1967
- Vahlén Vahlén, Lennart, Fastighetsköp, 2 uppl.,
Stockholm 1968
- Walin m.fl. Walin, Gösta, Gregow, Torkel och Löfmarck,
Peter, Utsökningsbalken och promulgations-
lag m.m. En kommentar. 2 uppl.,
Stockholm 1987
- Westerlind Westerlind, Peter, Kommentar till jorda-
balken, 1-5 kap., Stockholm 1971

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

1984-85

FÖRFATTNINGSFÖRSLAG

1. Förslag till

Lag om ändring i lagen (1905:38 s. 1) om köp och byte av lös egendom

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1905:38 s. 1) om köp och byte av lös egendom

dels att i lagen skall införas en ny rubrik av följande lydelse

dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 72 §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Vissa bestämmelser om byggnad

72 § Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 17, 42 och 52-54 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12, 18 och 19 - 19 d §§ jordabalken. Har enligt 13 kap. 5 § jordabalken en tomträttsupplåtelse innefattat överlåtelse av byggnad gäller vad som sagts nu dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.

Denna lag träder i kraft den

(Anm. Hänvisningarna till 4 kap. 19 - 19 d §§ jordabalken avser lydelsen enligt SOU 1987:30.)

2. Förslag till

Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 4 kap. 1 och 2 §§, 13 kap. 6 § och 21 kap. 4 § skall ha följande lydelse

dels att rubriken till 4 kap. 4-6 §§ skall ha följande lydelse

dels att i balken skall införas en ny paragraf, 4 kap. 6 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.

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 inte uppfyller föreskrifterna i första stycket är ogiltiga. Dock är förvärv, som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället, giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. *Uppfyller köpet inte dessa villkor är det ogiltigt.*

Köpehandlingen skall upptaga köpeskillingen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning är det tillräckligt att denna anges. Har köparen och säljaren vid sidan av köpehandlingen träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen är sidoöverenskommelsen ogiltig.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

Nuvarande lydelse

Har köp slutits och upprättas där-
efter köpebrev eller annan ytter-
ligare 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.

Villkorligt köp

2 §

Föreslagen lydelse

*Förvärv som har gjorts enligt lagen
(1982:352) om rätt till fastighets-
förvärv för ombildning till bostads-
rätt eller lagen (1985:658) om
arrendatorers rätt att förvärva
arrendestället är giltiga även om
föreskrifterna i första stycket inte
har iakttagits.*

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

Villkorligt köp m.m.

6 a §

*I en köpehandling kan intas vill-
kor, som medför att köparen inte
utan säljarens medgivande får över-
låta fastigheten för ett högre
vederlag än han själv erlagt. Sådant
villkor gäller under högst fem år
från den dag då köpehandlingen upp-
rättades. Har längre tid avtalats,
är villkoret ogiltigt. Om tiden ej
bestämts, skall den anses vara fem
år.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

Köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten kan uteslutas genom köpevillkor om syftet med villkoret är antingen att fastigheten senare skall tillfalla köparens arvingar eller testamentstagare eller också att säkerställa, att fastigheten används för visst ändamål, som främjas av stiftelse eller annan därmed jämförlig inrättning.

13 kap.

6 §

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

Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta pant-rätt eller nyttjanderätt i denna i vidare mån än som följer av 4 kap. 6 a § första stycket.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

21 kap.

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.

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

Denna lag träder i kraft den

वक्षतः

धर्मस्य त्रयस्य त्रयस्य त्रयस्य

SAMMANFATTNING

I detta betänkande, utredningens slutbetänkande, behandlas tre skilda frågor. Varje fråga behandlas separat och framställningen är därför uppdelad i tre olika delar. Den första delen gäller *köp av byggnad på ofri grund*. I den andra delen behandlas frågan om *överlåtelseförbud i samband med fastighetsöverlåtelse*. Den sista och tredje delen gäller frågan om vad som bör gälla vid köp av fast egendom när det konstateras att en i köpehandlingen intagen *uppgift om köpeskillingen är felaktig*.

Utredningens överväganden har resulterat i förslag som innebär viss förändring gentemot gällande rätt i samtliga av de nämnda frågorna. Till följd härav utmynnar utredningsarbetet i förslag som innebär författningsändringar beträffande den gällande köplagen och jordabalken.

När det gäller köp av *byggnad på ofri grund* föreslås att den nuvarande köplagen kompletteras med en ny paragraf, 72 §. Innebörden av den föreslagna bestämmelsen är att vårt tidigare förslag beträffande felreglerna i jordabalken (se SOU 1987:30) görs tillämpliga vid köp av byggnad på ofri grund. Den nya paragrafen kan därmed sägas utgöra en särreglering av felansvaret när det gäller säljarens ansvar för fel i bestämt gods (42 §) köplagen.

Nuvarande rättsläge beträffande *överlåtelseförbud* och andra villkor som inskränker ägarens rätt att förfoga över sin fastighet är oklart. I förevarande betänkande lämnas förslag som undanröjer sagda oklarhet. Enligt förslaget blir det möjligt för parterna, säljaren och köparen, att med giltig verkan avtala om inskränkning i köparens rätt att förfoga över fastigheten såvitt gäller köparens rätt att träffa avtal om storleken av *vederlaget* när köparen i sin tur överlåter fastigheten. Regeln är generell, dvs. den kan tillämpas på alla försäljningar, inte bara på kommunala försäljningar av statligt

belånade småhus. Villkoret har, efter förebild av regleringen i 4 kap. 4 § jordabalken, *tidsbegränsad giltighet*. Villkoret gäller för en tidsperiod om fem år. Skulle villkoret avse annat än vederlaget eller har längre tid än den stadgade blivit betstämd, är villkoret, men inte köpet, ogiltigt.

Den nu redovisade regeln föreslås bli intagen i en ny paragraf, 4 kap. 6 a § jordabalken. I denna paragraf föreslås också ingå en specialregel (andra stycket) som gäller överlåtelseförbud vid successionsrättsliga transaktioner.

Förslaget om överlåtelseförbud föranleder en del tillägg i jordabalkens regler om tomträtt. De berörda bestämmelserna är 13 kap. 6 § och 21 kap. 4 § jordabalken.

Vad gäller den tredje delfrågan, *oriktig köpeskillning*, gäller som bekant för närvarande att ett avtal om köp av fast egendom kan förklaras ogiltigt på talan av part för den händelse den verkliga köpeskillningen inte anges korrekt i köpehandlingen. Det nu föreliggande förslaget innebär att denna ordning ändras. I korthet innebär lösningen att uppgiften i köpehandlingen om köpeskillningen är bindande för parterna, även om parterna skulle i en sidoöverenskommelse ha träffat avtal om en annan köpeskillning. Skillnaden jämfört med gällande rätt blir alltså att avtalet om själva fastigheten blir giltigt men att sidoöverenskommelsen blir ogiltig och parterna bundna vid den uppgift om köpeskillningen som finns i köpehandlingen.

UTREDNINGSDIREKTIVEN

Utredningens direktiv beslutades vid regeringssammanträde den 13 januari 1983. En redogörelse för direktiven i deras helhet återfinns i vårt första delbetänkande (SOU 1986:38 s. 49-62).

Beträffande de frågor som behandlas i vårt nu föreliggande tredje betänkande, slutbetänkandet, innehåller direktiven följande yttrande av departementschefen:

En annan fråga som kommittén bör överväga gäller köp av sådana byggnader som står på ofri grund och alltså utgör lös egendom. Som ett praktiskt viktigt exempel på sådana byggnader kan nämnas fritidshus som har uppförts på arrenderad mark. Vid överlåtelse av dessa byggnader är i princip reglerna om köp av lös egendom tillämpliga. Det samma gäller vid en sådan överlåtelse av byggnad som innefattas i en tomträttsupplåtelse. I praxis har emellertid beträffande överlåtelser av sistnämna slag ansetts att likheten med överlåtelser av fast egendom, liksom med entreprenadavtal beträffande uppförande av nybyggnader, bör medföra att köplagens regler inte tillämpas till alla delar (se NJA 1977 s. 138).

Kommittén bör överväga om inte den nuvarande regleringen om överlåtelser av byggnader på ofri grund m.m. kan bringas i bättre överensstämmelse med den som bör gälla för fastighetsöverlåtelser. Detta skulle kunna åstadkommas genom att jordabalkens regler om fastighetsköp - med de modifikationer som kan behövas - görs tillämpliga även på överlåtelse av byggnader på ofri grund m.m. Det bör emellertid stå kommittén fritt att överväga också andra lösningar.

Departementschefen fortsatte därefter med att beröra frågan om förbud mot överlåtelse av småhus i vissa fall.

Med anledning av en motion till 1979:80 års riksmöte (mot. 1979/80:339) om spekulatation på småhusmarknaden har riksdagen behandlat vissa frågor om inskränkningar i rätten att överlåta bostadsfastigheter och tomträtter. I motionen erinrades om att kommuner vid försäljning av småhus ofta föreskriver att köparen inte får överlåta fastigheten inom viss tid. Eftersom det enligt motionen var oklart i vad mån sådana avtalsvillkor kunde anses giltiga, ansåg motionärerna att kommunerna borde ges ett uttryckligt lagstöd för att använda sådana s.k. överlåtelseförbud.

I sitt betänkande med anledning av motionen förordade lagutskottet (LU 1979/80:28) att frågan om utformningen av regler om överlåtelseförbud övervägdes närmare. Enligt utskottet borde det ankomma på regeringen att närmare bestämma i vilken form övervägandena skulle göras. Riksdagen gav regeringen till känna vad utskottet sålunda hade anfört (rskr 1979/80:401).

Frågan om överlåtelseförbud har under senare år också prövats i praxis (se NJA 1980 s. 291 och 1981 s. 897).

Enligt min mening har frågan om överlåtelseförbud i syfte att motverka fastighetsspekulation sådan anknytning till de spörsmål som jag tidigare har berört att den lämpligen bör behandlas i detta sammanhang. Kommittén bör alltså överväga om det finns skäl att ändra eller förtydliga de regler som gäller om överlåtelseförbud vid förvärv av fastigheter och tomträtter.

Departementschefen tog slutligen upp frågan om oriktig köpeskillning i fångeshandlingen:

En köpehandling avseende fast egendom skall ange köpeskillingen. Uppfylls inte detta är köpet ogiltigt. Ogiltighetsregeln infördes i lagstiftningen i och med att jordabalken kom till den 1 januari 1972. Dessförinnan gällde inte något sådant formkrav, utan då godtogs en sidoöverenskommelse om annan köpeskilling än den som hade angetts i köpehandlingen.

Stockholms kommun har i en skrivelse till justitiedepartementet den 26 maj 1982 hemställt om en författningsändring som möjliggör att förköp enligt förköpslagen (1967:868) kan ske även för det fall att det förvärv som förköpet avser är ogiltigt därför att en oriktig köpeskilling har angetts i köpehandlingen. Motivet för kommunens framställning är att det bör förhindras att förköpslagen kringgås med hjälp av det ifrågavarande formkravet.

Enligt min mening är det tveksamt om kommunens önskemål kan tillgodoses genom ändringar i förköpslagen. Ett alternativ skulle kunna vara att upphäva formkravet genom en ändring i jordabalken. För en sådan ändring kan också anföras andra skäl. Bl.a. synes det ur strikt obligationsrättslig synvinkel - dvs. om man bara ser till parternas intressen - kunna diskuteras om den gällande ordningen är lämplig (jfr prop. 1970:20 s. A 208).

Det finns å andra sidan skäl som talar för att behålla den nuvarande ordningen angående formkravet. Ogiltighetsregeln i jordabalken infördes sålunda bl.a. för att förhindra att staten eller tredje man vilseleddes av att köpehandlingen innehöll en oriktig uppgift om köpeskillingen (prop. 1970:20 s. B 150-151).

Det är angeläget att åtgärder vidtas för att komma till rätta med de nyss nämnda kringgåendeförfarandena rörande

den kommunala förköpsrätten. Det bör ankomma på kommittén att lägga fram förslag till lämpliga åtgärder. Kommittén bör därvid i första hand överväga ändringar i förköpslagen. Visar det sig att denna väg inte är framkomlig, bör kommittén på nytt överväga vad som är den från allmän och enskild synpunkt lämpligaste ordningen när det gäller det berörda formkravet i jordabalken.

I KÖP AV BYGGNAD PÅ OFRI GRUND

1 BAKGRUND

1.1 Inledande anmärkningar

Byggnad på annans mark är ett slag av egendom som föreligger när byggnaden ägs av en person som inte också äger marken där byggnaden står.¹ En äldre men ännu vanlig beteckning för samma förhållande är byggnad eller hus på ofri grund.

En byggnad på annans mark är normalt fast placerad på mark som ägs av någon annan än byggnadsägaren. Även andra föremål än hus kan vara förenade med främmande mark. Det talas också ibland om anläggning på annans mark. Man har i själva verket anledning att hålla samman en hel grupp av föremål till en rättslig enhet, om de finns på främmande mark. I gruppen ingår då alla de slag av föremål som enligt reglerna i 2 kap. 1 § JB kan vara fastighetstillbehör, om de är i samma ägo som fastigheten. Byggnader har i sin tur tillbehör enligt bestämmelser i 2 § i kapitlet och dessa måste räknas med även här. Den närmare innebörden av begreppet byggnad berörs i avsnitt 3.4.3 och i specialmotiveringen, kap. 5.

Byggnad på ofri grund räknas rättsligt sett som lös egendom.² En effekt av detta är att köp av sådan egendom faller under köplagen. Vid "fel i godset" är det således köplagens - inte jordabalkens - bestämmelser om fel som blir tillämpliga (se

1 Framställningen bygger i huvudsak på redogörelsen i SOU 1984:22 s. 63 ff.

2 Se Almén-Eklund, Om köp och byte av lös egendom 4 uppl., Stockholm 1960, s. 14 och Hellner, Speciell avtalsrätt I, Köprätt, Stockholm 1982 s. 31.

Köpl 42, 52 och 54 §§). En annan effekt är att det inteckningssystem som gäller för fastigheter inte heller är tillämpligt.³

Tomträtten intar dock en särställning. Enligt de särskilda reglerna i jordabalken om tomträtt är byggnader m.m. som tomt-rättshavaren har på den mark han disponerar tillbehör till tomträtten. Tomträtten kan också intecknas och pantsättas på samma sätt som fastighet. Tomträtten med tillhörande byggnad är lös egendom och borde därför falla under köplagen.⁴ Första avdelningen av jordabalken är emellertid tillämplig på överlåtelse av tomträtt (13 kap. 7 § JB).

1.2 Rättsläget; gränsen mellan fast egendom och lös egendom

Den viktigaste innebörden av att byggnad på ofri grund räknas som lös egendom är att den faller vid sidan av gruppen fast egendom och att reglerna härom därför inte är direkt tillämpliga. För att så skall vara fallet fordras det stöd av särskilda bestämmelser. Föreskrifter av det slaget har meddelats i en hel del fall men inte beträffande de allmänna reglerna om köp, byte och liknande rättsliga transaktioner.

Gränsen mellan kategorierna fast egendom och lös egendom dras i JB genom att det där preciseras vad som ingår i den fasta egendomen. Det sägs i 1 kap. 1 § att det är jord som är den fasta egendomen och att denna är indelad i fastigheter. I 2 kap. anges det vidare vad som är tillbehör till fastigheterna och därmed också ingår i gruppen fast egendom. Bland

3 Byggnadspantutredningen föreslog i sitt betänkande, Panträtt i registrerad nyttjanderätt (SOU 1984:22), ett inteckningssystem för byggnader på annans mark. Förslaget har ej lett till lagstiftning.

4 Se Hellner not 2.

tillbehören finns bl.a. byggnader och de andra föremål som förut har nämnts. Lagtexten anger också förutsättningar för att föremålen skall falla in i tillbehörsgruppen och inte utgöra lös egendom.

Föremål som fastighetsägaren tillför fastigheten blir tillbehör till denna och ingår således i den fasta egendomen. Föremål som tillförs en fastighet av annan än fastighetsägaren betraktas däremot inte som tillbehör till fast egendom utan som lös egendom. Om ägaren till en fastighet säljer den omfattar köpet inte t.ex. ett hus som en arrendator uppfört och som tillhör denne.⁵ Även om köparen i god tro⁶ antar, att huset hör till fastigheten förvärvar han det inte utan han får nöja sig med att göra påföljder av fel gällande mot säljaren (JB 4 kap. 17 § 2 st.). Å andra sidan framgår av 2 kap. 4 § första stycket jordabalken att byggnad på ofri grund förlorar karaktären av lös egendom och blir tillbehör till den fastighet som den står på, om byggnaden och fastigheten får samma ägare. Den nu berörda problematiken har kommit att beröras i ett par rättsfall under senare tid; jfr NJA 1982 s. 773 och NJA 1985 s. 365.

De båda rättsfallen visar att vissa tillämpningsproblem kan uppstå i en situation där flera personer på ett olikformigt sätt äger en fastighet och byggnader eller andra föremål som kan vara tillbehör. Som exempel kan nämnas fallet att två makar gemensamt äger fastigheten medan endast en av dem äger ett uppfört bostadshus. Det nu nämnda läget förelåg i rättsfallet från 1982. Situationen var följande. Makarna C och L erhöll lagfart å hälften vardera av en fastighet. L lät där efter uppföra en enfamiljsvilla å fastigheten. Genom köpebrev sålde C sedan sin hälft av fastigheten "med undantag av därpå

5 Hellner, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, Stockholm 1984 s. 29.

6 Om godtroshet, se SOU 1984:16.

uppförd byggnad" till L. När L senare hos inskrivningsmyndigheten ansökte om lagfart avslogs ansökan enligt 20 kap. 6 § 9 JB. Som skäl för avslaget uppgavs att, då L tillfört byggnad till fastigheten denna införlivats med den fasta egendomen. Äganderätten till byggnaden kunde därför - såsom skett i köpebrevet - icke undantagas vid försäljning av fastigheten.

HD var av annan mening och uttalade i sitt beslut bl.a. "Enligt det åberopade stadgandet (20 kap. 5 § 9 JB) skall ansökan om lagfart avslås om det är uppenbart, att ett förvärv av annan grund än som angivits i de föregående punkterna i paragrafen är ogiltigt eller ej kan göras gällande. I ärendet har L uppgivit att byggnaden tillförts fastigheten endast av honom. Anledning saknas att ifrågasätta riktigheten av detta påstående. I detta läge kan det ej anses uppenbart att byggnaden utgör tillbehör till fastigheten." HD återvisade ärendet till inskrivningsmyndigheten för erforderlig behandling.

I rättsfallet från 1985 var situationen den att makarna B och K hade lagfart på en fastighet. På den fastigheten fanns en siloanläggning som enligt företett kontrakt köpts av K ensam. Sedan fastigheten sålts på exekutiv auktion uppkom frågan om siloanläggningen medföljt vid den exekutiva försäljningen.

I domen uttalade HD att en siloanläggning får anses utgöra en sådan i 2 kap. 1 § 1 st. JB avsedd anläggning som anbragts på fastigheten för stadigvarande bruk. Vidare menade HD - varvid förarbetena till 2 kap. JB (NJA II 1966 s. 76) åberopades - att dylik egendom är fast egendom under förutsättning att det är fastighetsägaren själv som tillfört den till fastigheten. HD fortsatte: "Av handlingarna framgår visserligen att lagfart på fastigheten meddelats för både B och K, medan kontraktet med bolaget upptar K ensam som förvärvare av siloanläggningen. Dessa förhållanden har emellertid inte i målet åberopats till stöd för ett påstående att anläggningen tillförts fastigheten av annan än fastighetsägaren. I målet har inte förekommit någon annan omständighet som föranleder att anläggningen skall

anses ha blivit tillförd fastigheten av annan än fastighetsägaren." - HD:s skrivning synes antyda att om invändningen hade gjorts, så kunde auktionen ha hävts såvitt gällde siloanläggningen. Å andra sidan kan man också tänka sig att HD då skulle ha bedömt saken så att K köpt siloanläggningen för sin och B:s gemensamma räkning. I så fall hade auktionen blivit bestående beträffande siloanläggningen.

1.3 Ytterligare om lös egendom

Det finns bestämmelser som gäller för lös egendom i allmänhet. Termen lös egendom är emellertid i många avseenden främst en sammanfattning av undergrupper av egendom för vilka det gäller särskilda regler (se SOU 1974:55 s. 210, 217-222 och 230).

En undergrupp är lösöre eller vad som numera också kallas lösa saker. Härmed avses inventarier, varor och lösa föremål av mycket växlande slag. Från äldre tid finns det exempel på tanken att termen lösöre kunde användas om en större grupp omfattande även byggnader på annans mark (se t.ex. NJA 1896 s. 66).

Vid sidan om lösöre ligger gruppen fasta saker⁷ till vilken man framför allt har att räkna byggnader som inte är fastighetstillbehör. Även annat som här förts in under beteckningen byggnad på ofri grund kan föras till samma kategori.

En annan grupp av lös egendom omfattar begränsade rättigheter till fast egendom. Här ingår bl.a. nyttjanderätt av olika slag. Till den lösa egendomen hör även fordringar av skilda slag, såväl sådana som grundas på skuldebrev som muntliga fordringar, samt immaterialrätter m.m.

7 Beträffande uttrycket "fasta saker", jfr prop. 1984/85:110 med förslag till konsumenttjänstlag s. 145.

Gällande svensk lagstiftning innehåller inte några allmänna bestämmelser om äganderättens övergång vid överlåtelse av lös egendom. Vissa principer har emellertid utvecklats i praxis och doktrin. Hit hör den s.k. traditionsprincipen,⁸ som delvis anses följa av 1845 års lösöreköpsförordning. Denna princip innebär att den som förvärvar lösöre måste ha fått egendomen i sin besittning för att vara skyddad mot att den tas i anspråk av överlåtarens borgenärer eller av annan förvärvare av egendomen.

När det gäller köp av hus på ofri grund har man inte ställt lika långtgående krav för att sakrättsligt skydd skall vinnas. I doktrinen är man helt överens om att "besittningskravet ej bör utsträckas till hus å annans grund".⁹ Vid köp av byggnad på ofri grund - till skillnad från vid exempelvis pantsättning - blir köparen skyddad mot säljarens borgenärer omedelbart genom avtalet;¹⁰ (se NJA 1952 s. 407; jfr NJA 1954 s. 455).

En viktig konsekvens av att köp av byggnad på ofri grund regleras av köplagens bestämmelser är att avtal om överlåtelse kan ske formlost. Något *formkrav* - i likhet med vad som uppställs för fastighetsöverlåtelse enligt 4 kap. 1-3 §§ jordabalken - gäller alltså inte för ett avtal om överlåtelse av byggnad som tillhör nyttjanderättshavare.

8 I doktrinen har kritik mot principen framförts under senare tid. Se Göransson, Traditionsprincipen, Uppsala 1985 samt SvJT 1987 s. 484-491; jfr även NJA 1987 s. 3 samt lagutskottets betänkande, LU 1987/88:1, där traditionsprincipen åter slås fast.

9 Almén a.a. s. 788.

10 Karlgren, Säkerhetsöverlåtelse enligt svensk rättspraxis, Stockholm 1959 s. 175 ff och Undén, Svensk sakrätt I. Lös egendom 8 uppl. Lund 1973 s. 197.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att byggnad på ofri grund räknas som lös egendom för vilken lagen (1905:38) om köp och byte av lös egendom (köplagen) gäller.

För tomrätten gäller emellertid andra regler. Såväl för överlåtelse som vissa andra rättshandlingar skall enligt 13 kap. 7 § JB samma regler som för fastighet tillämpas. Motsvarande har gällt också före JB:s tillkomst. När tomträtten upplåts från fastighetsägaren blir emellertid läget ett annat. För själva upplåtelsen har JB regler i 13 kap. Själva tomträttsupplåtelsen innefattar en överlåtelse från fastighetsägaren till tomträttshavaren av byggnader och annan egendom som enligt lag tillhör fastigheten. För denna överlåtelse tillämpas köplagens regler för lös egendom, låt vara med vissa modifierationer.

Även om utgångspunkten är klar att köplagens regler skall gälla för överlåtelse av både nyttjanderätt och byggnader m.m. råder en hel del osäkerhet om hur reglerna i detalj skall tillämpas i olika avseenden. Både nyttjanderätten och byggnaderna m.m. har sådana särdrag att köpreglerna enligt köplagen kan behöva ges en speciell innebörd eller kompletteras med grundsatser från annat håll. Frågan har belysts av HD i ett fall om fel i en byggnad som överlåtits i samband med upplåtelse av en tomt-rätt. Likheten med överlåtelse av fast egendom och med entreprenadavtal samt sambandet med reglerna om tomträtt föranledde här att köplagens regler inte i alla delar ansågs tillämpliga (se NJA 1977 s. 138). Rättsfallet berörs närmare i avsnitt 4.1 och 4.5.

I sakrättsligt hänseende, där köplagen i det stora saknar regler, är rättsläget beträffande byggnad tämligen klart. Rätts-tillämpningen rörande säkerhetsöverlåtelse har klarlagt att redan avtalet om överlåtelse ger skyddet mot borgenärerna på överlåtarens sida och att detsamma gäller för skydd i fall av dubbelöverlåtelse. Besittningstagandet är således utan betydelse i dessa fall (se ovan samt SOU 1974:55 s. 220-221).

Formkrav för avtal om köp beträffande byggnad på ofri grund uppställs inte.

Byggandet på ofri grund har en relativt stor omfattning. Orsakerna till detta har varierat under tidernas lopp. I följande kapitel lämnas en kortfattad redogörelse¹¹ för byggandet samt, i anslutning därtill, vissa statistiska uppgifter.

¹¹ Se även SOU 1984:22 s. 93-98.

2 UTVECKLING M.M.

2.1 Bygandet på ofri grund

Orsakerna till att det byggs på annans mark har skiftat med tidernas lopp. Utvecklingen har berott på faktorer som ingår i stora ekonomiska och sociala sammanhang. När saken bedöms från nutida utgångspunkter kan byggande på annans mark framstå som en olämplig avvikelse från det normala - att man bygger på egen mark - eftersom det är önskvärt att den som bygger har den säkra besittningsrätt till marken som äganderätten eller tomträtten ger.

Under 1800-talet och även tidigare var det emellertid förhållandevis vanligt att det byggdes bostäder och andra hus på annans mark. Jordbruksarrendatorer tillförde egna hus på hemmanen, tjänstemän inom civil, militär och kyrklig förvaltning gjorde likadant på löneboställena, torp och backstugor byggdes ofta av nyttjanderättshavaren till marken. Jordavsöndringar på viss tid, som var en sorts nyttjanderätt, var en vanlig upplåtelseform för mindre bosättningar och det som byggdes blev hus på ofri grund. Det byggdes även fabriker och liknande och skolor på nyttjanderättsmark. Särfall utgör en del bosättningar på fjällägenheter och de hus som fiskande befolkning fick bygga på kronoholmar och andra kronans strandmarker.

Efter hand har förhållandena ändrats. I ökad utsträckning har mark och byggnader kommit i samme ägares hand också i sådana fall då man i äldre tid haft byggnader på annans mark. Ett exempel på utvecklingen är den som styrts av ensittarlagstiftningen i dess olika versioner från 1918 och med vars hjälp många bebyggda nyttjanderättsställen förändrats till självägda småfastigheter. Utvecklingen avspeglas också i ärendet (se 2 LU 1945:73 och rskr. 1945:525) vid 1945 års riksdag om en inlösenrätt till vissa nyttjanderättsställen med industribyggnader. Det finns fortfarande rester kvar av gamla för-

hållanden och byggandet på annans mark har också fortsatt i delvis nya sammanhang och kan sägas ha ökat i omfattning när fritidsboendet blivit allt vanligare.

En stor grupp av byggnader på annans mark är kolonistugorna. Anläggandet av koloniträdgårdar, oftast på kommunal mark, blev en folkrörelse som med föregångare i Landskrona började i Malmö omkring sekelskiftet. Därefter har intresset för kolonilotter varit skiftande. För närvarande ser man dem alltmer som alternativ till fritidshuset med de stora kostnader detta ofta drar. Även bebyggelsen på kolonilotterna har emellertid inte sällan blivit påkostad.

Bakgrunden till de förhållanden som råder i dag har blandade inslag. Det är i stor omfattning så att markägaren inte velat göra sig av med äganderätten till marken. Beträffande stat och kommun har detta sina särskilda skäl och är främst beroende av markpolitiska överväganden. För enskilda markägare kan försäljningar framstå som oförmånliga på grund av skatter och av andra ekonomiska orsaker. I tider av stark eller långvarig inflation söker sig kapitalet gärna till de realvärden som fast egendom utgör, och ägarna blir ovilliga att sälja av sitt innehav. Ofta anser en fastighetsägare att årliga arrendeavgifter är en bra löpande avkastning av marken. Bristen på mark som är till salu i eftertraktade lägen kan medföra att det tecknas nyttjanderättsavtal där, trots att det kan finnas tomter att köpa på annat håll. På nyttjanderättshavarens sida kan det också många gånger saknas intresse av friköp på grund av det höga markpris som kommer i fråga. Ytterligare kan både markägaren och nyttjanderättshavaren anse att arrendeupplåtelsen är en på många sätt enkel och smidig ordning utan det drag av slutgiltig disposition som äganderättsförvärvet har med krav på fastighetsbildning, lagfart m.m. Frågorna belyses av uttalanden av 1962 års fritidsutredning och av arrendelagsutredningen, vilka fortfarande är av intresse. (Se SOU 1964:47 s. 100-102, 145, 1965:19 s. 48-49, 160-161 och 1966:26 s. 52-79, 142-147).

2.2 Statistik

Den publicerade statistiken om 1981 års fastighetstaxering (Se Sveriges officiella statistik. Allmän fastighetstaxering 1981 del 1 och 2) innehåller uppgift om antalet skattepliktiga taxeringsenheter som utgör byggnad på ofri grund. Enligt reglerna för 1981 års fastighetstaxering i 7 kap. 16 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152) har beloppsgränsen för taxering av sådan enhet som är byggnad på annans mark satts till 10 000 kr. och enheter med lägre värde ligger sålunda utanför redovisningen. Av statistiken (tabell F) framgår att taxeringsvärde 1981 åsatts totalt 137 387 enheter.

Bland enheterna kan man urskilja olika grupper. Den till antalet enheter helt övervägande gruppen utgörs av fritidshusen. Fritidshusen, vars antal enligt statistiken uppgår till 115 056 och utgör drygt 83 procent av totala antalet enheter som är byggnad på annans mark, är spridda i enstaka bosättningar på växlande villkor men också i byar på privat eller samhällsägd mark.

En annan grupp är permanentbostäderna som finns spridda över landet i ett beaktansvärt antal. Enligt statistiken uppgår det till 10 490. Anläggningar för näringsverksamhet av olika slag bildar en grupp för sig. Gruppen (industrienheter) innefattar 7 130 enheter.

3 OLIKA SLAG AV NYTTJANDERÄTT

3.1 Utgångspunkt

När det gäller byggnad på ofri grund är förhållandet oftast det att ägaren till byggnaden också har någon nyttjanderätt till marken. Som ett praktiskt viktigt exempel nämner direktiven fritidshus som uppförts på arrenderad mark. Men det finns ytterligare slag av nyttjanderätt där nyttjanderätts-havaren äger byggnaden. I sammanhanget bör också hållas i minnet att byggnaden inte alltid måste vara ett bostadshus. Det finns, som visas nedan, åtskilliga andra former av byggnad på ofri grund.

Utgångspunkten för vårt resonemang är således något som man skulle kunna kalla "nyttjanderättsfallet", dvs. ägaren till byggnaden måste ha någon nyttjanderätt till marken. Denna utgångspunkt medför säkerligen att den alldeles övervägande delen av fall täcks in. För andra fall, av mer udda karaktär, torde man kunna applicera resonemanget och tillämpa eventuella regler analogt. En annan utgångspunkt som vi också anser vara nödvändig är att ett regelsystem måste utformas enhetligt för alla former av byggnad på ofri grund.

I det följande lämnas en redogörelse för vissa former av nyttjanderätt. Vid en del av de berörda nyttjanderättsförhållanden torde köp av byggnad vara relativt vanligt, vid en del andra förhållanden kan antalet köp vara betydligt mindre. Behovet av regler kan därför kanske sägas variera något. Det största praktiska behovet av regler, i sådan riktning som direktiven anger, torde föreligga vid bostadsarrenden (se nedan).

3.2 Nyttjanderätt enligt JB¹

I JB ges allmänna regler om begränsade rättigheter till fastigheter i form av nyttjanderätt som upplåts genom avtal. Systemet bygger i det väsentliga på den indelning som infördes genom lagen (1907:36 s. 1) om nyttjanderätt till fast egendom, nyttjanderättslagen. Med den lagen infördes termen nyttjanderätt som den övergripande beteckningen i lagtexten.

En viktig nyhet som tillkom genom JB är att reglerna i princip är gemensamma för upplåtelser av enskilda och för upplåtelser från offentliga organ, dvs. staten, kommuner, kyrkor samt vissa former av allmännyttiga inrättningar med ålderdomligt ursprung. Före JB särskiljde man en grupp av s.k. publika upplåtelser och behandlade dem i första hand enligt egna regler. Fortfarande finns det dock vissa särregler för upplåtelser från det allmänna.

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt finns i 7 kap. JB. Kapitlet gäller också i fråga om avtal om servitut och rätt till elektrisk kraft. Nyttjanderätt i allmänhet omfattas också av andra regler i balken, t.ex. 17 och 18 kap. och inskrivningsreglerna.

Som särskilda former av nyttjanderätt har *tomrätt*, *hyra* och *arrende* blivit utskilda, och för dem har det getts särskilda regler i JB. Vad som i övrigt ingår bland nyttjanderätterna har blivit preciserat så till vida att de s.k. substansupplåtelseorna förts dit genom en föreskrift i 7 kap. 3 §.

Substansupplåtelseorna har enligt 7 kap. 3 § JB blivit förda till nyttjanderätterna för att tvekan i den delen skall undanröjas. De beskrivs där som rätt att avverka skog eller att tillgodogöra sig andra alster av fastigheten eller dennas

¹ Se SOU 1984:22 s. 125-126.

naturtillgångar eller att jaga eller fiska. För upplåtelse av fiskerätt i vissa fall finns det också bestämmelser i lagen (1957:390) om fiskearrenden (omtryckt 1970:1018). En substansupplåtelse kan tänkas vara förenad med rätt att uppföra en byggnad.

Till nyttjanderätt i allmänhet hör också rättigheter som inte uppfyller förutsättningarna som uppställts för att något av de speciellt reglerade formerna skall föreligga. Särskilt gäller t.ex. att vederlagsfria rättigheter faller utanför arrendena även om de liknar arrende i andra delar än i fråga om vederlaget.

I särskilda avsnitt behandlas i fortsättningen tomträtt och arrende (se nedan). Hyresförhållandet enligt 12 kap. JB faller utanför utredningsuppgiften.

Slutligen kan nämnas att man till nyttjanderätt i en mera vidsträckt bemärkelse kan föra många former av rätt att använda fast egendom för vilka det finns regler på annat ställe än i JB. Så omnämns i 7 kap. 4 § JB gravrätt, vägrätt och bostadsrätt med förklaringen att balkens bestämmelser om nyttjanderätt inte gäller för dem.

3.3 Tomträtt

3.3.1 Inledning

Genom tomträtt kan mark upplåtas för olika ändamål under obestämd tid. Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. Efter regeringens medgivande får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse. För rätten att nyttja marken erlägger tomträttshavaren en viss årlig avgift (tomträttsavgäld).

Tomträttsinstitutet infördes år 1907. Nuvarande regler om tomträtt ges i 13 kap. jordabalken. Större reformer av institutet har tidigare gjorts åren 1953 och 1967.

3.3.2 Tomträttsinstitutets ändamål

Tomträttsinstitutet infördes i syfte att skapa ett medel för det allmänna att främja en sund utveckling av bostadsförhållandena till rimliga priser genom att åt enskilda tillhandahålla mark för bebyggelse utan att samhället därför avstod från äganderätten till marken.² Avgälden för upplåtelser ansågs kunna sättas skäligen låg, eftersom samhället kunde tillgodogöra sig inträdd värdestegring vid upplåtelsetidens slut. Tomträttsinstitutet har härutöver senare tillagts betydelse som ett mark- och planpolitiskt hjälpmedel. Som markpolitiskt instrument har tomträtt ansetts bl.a. inverka dämpande på marknadspriserna, framför allt i fråga om småhusbebyggelse. Tomträtten har även ansetts ge samhället möjlighet att vid sidan av skattesystemet dra in avkastning på marks värdestegring genom de årliga avgälderna.

3.3.3 Något om reformerna 1953 och 1967

Huvudsyftet med 1953 års tomträttsreform var att stärka tomträttshavarens rättsliga ställning och därmed även tomträttens kreditvärde (prop. 1953:177, 3LU 26, rskr 322). 4 kap. nyttjanderättslagen fick helt ny lydelse (SFS 1953:415).

Tomträtten utformades som en på obestämd tid upplåten nyttjanderätt för visst ändamål och mot årlig avgäld i pengar. Avgälden utgick med oförändrat belopp under vissa tidsperioder,

2 Se SOU 1980:49 s. 9-10 och s. 35 ff.

med rätt för såväl fastighetsägaren som tomträttshavaren att under näst sista året av varje period väcka talan angående omprövning av avgäldens belopp för nästföljande period. Påkallades inte omprövning, utgick avgälden med samma belopp som förut, om inte annat avtalades före fristens utgång. Om inte längre tid överenskomts, utgjorde varje period tjugo år, den första räknad från upplåtelsen eller den senare dag som angivits. Om tomträtt upplåts väsentligen för annat ändamål än bostadsbebyggelse, fick kortare tidsperioder överenskommas, dock minst tio år.

1953 års tomträttslagstiftning innebar i övrigt att tomträttshavaren aldrig kunde säga upp tomträttsavtalet och att fastighetsägaren genom uppsägning kunde få tomträtten att upphöra endast vid utgången av vissa bestämda perioder. Vidare infördes bestämmelser om skyldighet för fastighetsägaren att, när tomträtten upphörde på grund av uppsägning, inlösa byggnader och annan egendom, som utgjorde tillbehör till tomträtten. Det infördes också regler som förbjöd att vid upplåtelsen fästa villkor som inskränkte tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna. Man förbjöd också att tomträttens inträde eller bestånd gjordes beroende av villkor (se numera 13 kap. 6 § jordabalken).

I samband med 1953 års tomträttsreform gjordes inskrivning av upplåten tomträtt obligatorisk genom ändring i lagen (1907:36 s. 27) om inskrivning av tomträtt och vattenfallsrätt samt av fång till sådan rätt (SFS 1953:421). Lagen (1907:36 s. 31) om inteckning i tomträtt och vattenfallsrätt ersattes av en ny lag (SFS 1953:422) med samma rubrik.

1967 års tomträttslagstiftning innebar att minimitiden för avgäldsperioderna i fråga om tomträtt som upplåtits för bostadsändamål förkortades från tjugo år till tio år (prop. 1967:90, 3 LU 54, rskr 362). Enligt uttalanden i motiven (prop. 1967:90 s. 26) var syftet med ändringen att skapa

bättre förutsättningar för det allmänna att tillgodogöra sig värdestegringen på mark. Vidare infördes en enhetlig avgäldsperiod om tio år i fråga om alla slag av tomträttsupplåtelser (SFS 1967:869).

3.3.4 *Reglerna i jordabalken*

Jordabalken trädde i kraft den 1 januari 1972. Bestämmelserna om tomträtt i 4 kap. nyttjanderättslagen överfördes då utan någon större ändring i sak till 13 kap. JB. Huvudregeln i övergångsbestämmelserna är dock att äldre bestämmelser fortfarande gäller i fråga om tomträtt som upplåtits före den 1 januari 1972.

Några av bestämmelserna i 13 kap. JB är av särskilt intresse för vårt utredningsarbete. Så föreskrivs t.ex. att avtal om upplåtelse av tomträtt skall upprättas skriftligen och det skall uttryckligen anges att upplåtelsen avser tomträtt. Ändring eller tillägg som inte avfattas skriftligen är utan verkan (3 §).

Genom tomträttsupplåtelsen överläts på tomträttshavaren byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt 2 kap. JB. Vill fastighetsägaren begära ersättning för den överlåtna egendomen, skall den bestämmas särskilt (5 §). Tomträttens inträde eller bestånd får inte göras beroende av villkor. Inte heller får inskränkning ske i tomträttshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i den (6 §).

I fråga om överlåtelse av tomträtt och om rättighet i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållandena i övrigt angående tomträtt gäller bestämmelserna om fast egendom i JB:s första avdelning, om inte annat följer av särskilda bestämmelser om tomträtt (7 §). Skulle fastighetsägaren eller tomt-

rättshavaren ha 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 dock inte hävas (8 §).

Bestämmelserna om tillbehör till fastighet i 2 kap. JB gäller också i fråga om inskriven tomträtt (9 § andra stycket). Detta innebär att allt som skulle utgöra tillbehör till fastigheten, om tomträttshavaren ägt marken, utgör tillbehör till den inskrivna tomträtten.

Tomträtten är till sin natur lös egendom. De regler som gäller för fast egendom har emellertid i vissa sammanhang gjorts tillämpliga även för tomträtt. Enligt 26 § äger bestämmelserna i utsökningsbalken, lagsökningslagen (1946:808) och konkurslagen (1921:225) angående fast egendom och rättighet däri motsvarande tillämpning i fråga om tomträtt. Vidare är vid expropriation eller liknande tvångsförvärv som avser tomträtt denna likställd med fast egendom.

I flera andra lagar anges dessutom att vad som i lagen sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt. Sådana bestämmelser finns bl.a. i förköpslagen (1967:868), bostadssaneringslagen (1973:531), anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.

Bestämmelserna i 13 kap. kompletteras av 21 kap. om inskrivning av tomträtt, 22 kap. 15 § om inteckning i tomträtt och 23 kap. 8 § om inskrivning i tomträtt av nyttjanderätt och servitut.

3.3.5 Förekomsten av tomträttsverksamhet

Tomträttsinstitutet tillämpas i mycket liten utsträckning av statliga myndigheter.³ Framtill år 1978 var det endast domän-

3 Se SOU 1980:49 s. 43 f.

verket, fortifikationsförvaltningen och statens järnvägar som upplåtit fastighet med tomträtt. Det totala antalet upplåtelser var mindre än 150.

Tomträttsinstitutet tillämpas också i vissa fall beträffande donationsjordar av Lunds universitet samt av stiftsnämnderna i Uppsala och Lund. Antalet upplåtelser är totalt ca 75. I ringa utsträckning förekommer också att stiftelse upplåter mark med tomträtt.

Den helt dominerande tomträttsverksamheten förekommer i kommunerna. Enligt en enkät, redovisad i tomträttskommitténs betänkande, Tomträtt (SOU 1980:49 s. 45 ff), avseende årsskiftet 1977/78 tillämpades tomträttsinstitutet i nämnvärd omfattning i cirka 50 kommuner. Antalet tomträtter uppgick då till omkring 91 500, varav knappt 86 400 avsåg bostadsändamål och återstoden 5 100 industri- och andra ändamål. Av upplåtelseerna för bostadsändamål avsåg nästan 80 000 småhusbebyggelse. Markupplåtelser med tomträtt förekom framför allt i storstadsområdena samt i större och medelstora kommuner. Den största tomträttsverksamheten förekom i Stockholm där närmare 60 % av hela fastighetsbeståndet var upplåtet med tomträtt.

3.4 *Arrenden*

3.4.1 *Inledning*

På arrendeområdet har sedan gammalt upplåtelseerna för jordbruksändamål krävt och fått särskild behandling vid lagregleringen. Vid sidan härav har man haft att räkna med upplåtelser för andra ändamål, vilka bildat en grupp med rikt varierande innehåll. I 1907 års nyttjanderättslag talades det länge om jordbruksarrende och arrende för annat ändamål än jordbruk, som i allmänhet kom att kallas för lägenhetsarrende. Jordbruksarrendet fick en utförlig reglering och den andra gruppen en mindre ingående behandling i bestämmelserna. Reglerna om

jordbruksarrendet har också varit föremål för viktiga förändringar tid efter annan.

En reform gjordes emellertid av reglerna för den andra arrendegruppen genom lagstiftning år 1968. Då delades den i de tre arrendeslag som alltjämt finns, nämligen *bostads-*, *anläggnings- och lägenhetsarrende*. Grunden för reformen var att man ville ge nya regler för vissa upplåtelseändamål, vilket krävde att dessa skiljdes ut till särskilda arrendetyper med speciella rekvisit. Så tillkom *bostads- och anläggningsarrendet*. *Lägenhetsarrende* blev nu också en lagterm som beteckning på resten av arrendeuupplåtelse för annat ändamål än jordbruk. Regelbildningen från år 1968 har i allt väsentligt förts in i den nuvarande jordabalken.

3.4.2 Bostadsarrende

Bostadsarrendet synes vara den arrendeform där behovet är störst av sådana regler som antyds i direktiven. Reglerna om bostadsarrende återfinns i 10 kap. JB. Av 1 § framgår att arrendet avgränsas genom tre kriterier. Upplåtelsen skall sålunda ha skett för annat ändamål än jordbruk, arrendatorn skall enligt arrendeuupplåtelsen ha rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla bostadshus, och det får ej vara uppenbart att upplåtelsens huvudsakliga syfte är att tillgodose annat ändamål än att bereda bostad åt arrendatorn och honom närstående. Det innebär att arrendet i regel omfattar en tomt där arrendatorn bygger sitt hus eller övertar befintligt hus av föregående arrendator i samband med att arrenderätten överlåtes eller att nytt avtal träffas med jordägaren.⁴ Det väsentliga är att arrendatorn äger bostadshuset. Om jordägaren äger både tomten och huset är det inget arrende utan en hyresupplåtelse.

4 Söderberg, Arrenden, Stockholm 1986 s. 118.

Enligt 2 § löper bostadsarrendet under en bestämd tidsperiod, som är minst fem år, om inte arrendenämnden har medgivit en kortare avtalstid. En upplåtelse för arrendatorns livstid är dock tillåten som ett avsteg från regeln om att tidsperioden skall vara bestämd i förväg.

I fråga om bostadsarrende gäller vidare, enligt motiven till 1968 års lagstiftning, att arrendeformen föreligger när det är fråga om hus såväl för helårsboende som för fritidsboende. Utanför arrendeformen faller upplåtelser för idrottsanläggningar, klubbhus, åskådarläktare m.m. Kravet att det som huvudsaklig användning skall vara fråga om bostad för arrendatorn med närstående har också lett till att en upplåtelse för hyreshus leder till att det blir en annan arrendetyp. En eller flera bostäder i ett hus som i övrigt är en fabriksbyggnad torde inte medföra att upplåtelsen blir ett bostadsarrende.

Hus kan sägas vara en mera kvalificerad form av byggnad. När det gäller innebörden av att det skall vara fråga om bostadshus har en del synpunkter lämnats i lagförarbetena, men en mera detaljerad avgränsning har underlåtits. Man har hänvisat till den ledning som det allmänna språkbruket ger rörande innebörden av ord som bostadshus och sommarstuga och framhållit att förhållandevis enkla byggnader ibland kan godtas som bostäder. Något särskilt minimikrav på bostad är alltså inte avgörande för indelningen i arrendetyper. Däremot har ett sådant krav betydelse för om besittningsskyddsreglerna skall gälla eller inte vid bostadsarrende.⁵ Det har emellertid förts fram vissa exempel på vad som inte bör uppfattas som bostads-

5 Besittningsskydd tillkommer endast den arrendator som har ett bostadshus som åsatts taxeringsvärde på arrendestället den dag då avtalet senast kan sägas upp från jordägarens sida (se 10 kap. 4 § första stycket 1 jordabalken; jfr 2 § lagen, 1985:658, om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället och LU 1984/85:35 s. 18).

hus och då har nämnts jakthyddor, sjöbodar som endast erbjuder en primitiv övernattningsmöjlighet samt husvagnar och tält av tyg eller masonit. HD har haft att pröva frågor om gränsdragningen mellan lägenhets- och bostadsarrende i NJA 1974 s. 345 och funnit att en kolonistuga som uppförts som sommarbostad varit ett sådant bostadshus att nyttjanderätten var ett bostadsarrende.

Överlåtelse av bostadsarrende regleras i 10 kap. 7 § jordabalken. Av bestämmelsen framgår följande. Bostadsarrendatorn får inte utan vidare överlåta arrenderätten till någon annan. Om arrendeavtalet är slutet för viss tid får arrendatorn dock överlåta arrenderätten till annan person som jordägaren skäligen kan godta. Han skall därvid först erbjuda jordägaren att återta arrendestället mot ersättning för arrenderättens värde. Vill arrendatorn att jordägaren också skall överta byggnad eller annan anläggning som arrendatorn utfört skall jordägaren erbjudas att inlösa även detta. Om jordägaren vill anta erbjudandet skall han ge arrendatorn besked inom en månad. Antar jordägaren inte erbjudandet eller lämnar han inte svar i tid står det arrendatorn fritt att överlåta arrendet till vem han vill som kan anses godtagbar.

3.4.3 Anläggningsarrende

Anläggningsarrendet regleras i 11 kap. JB. I 1 § ställs det upp fyra kriterier för att denna typ av arrende skall föreligga. En upplåtelse av jord skall ha skett för annat ändamål än jordbruk, arrendatorn skall enligt upplåtelsen ha rätt att på arrendestället uppföra eller bibehålla byggnad och denna skall, också enligt upplåtelsens föreskrifter, vara avsedd för förvärvsverksamhet och vara av inte endast ringa betydelse för verksamhetens bedrivande. Det fjärde villkoret är att arrendetiden inte får ha blivit bestämd till arrendatorns livstid eller viss tid som understiger ett år.

Om upplåtelseiden har det ytterligare stadgats i 2 § att upplåtelsen skall avse viss tid och att upplåtelsen gäller i fem år, om parterna lämnat tiden obestämd. Förutsättningen är att upplåtelsen inte avser arrendatorns livstid, eftersom det då inte alls är fråga om ett anläggningsarrende.

Anläggningsarrendet kan beskrivas med talrika exempel på de byggnader som kan komma i fråga.⁶ Här kan nämnas brännerier, stärkelsefabriker, mejerier, industribyggnader, kontor, bostäder för anställda, brädgårdar, lager, förråd, upplag, varv, garage, kolugnar, masugnar, drivhus, kraftverk, partiaffärer, hantverkslokaler, bensinstationer, gatukök, korvkiosker och kiosker i övrigt.

Själv uttrycket byggnad innefattar gränsdragningar mellan olika former av konstruktioner. I förarbetena till arrendereglerna sägs det att uttrycket skall ha samma innebörd som i byggnadslagstiftningen. Där finns det emellertid inte någon lagfäst bestämning av uttrycket. Utgångspunkten är på det området det allmänna språkbrukets innebörd. I rättstillämpningen har man sedan gett närmare besked om hur enskilda fall skall bedömas. Avgörandena har därvid styrts av intresset att byggnadslagstiftningens regler skall bli tilläpade på förhållanden där de är lämpliga som reglerande instrument (se Didon m.fl. Plan- och Bygglagen s. 408 ff).

När det gäller överlåtelse av arrenderätten gäller bestämmelserna i 11 kap. 7 § jordabalken. Av dessa framgår att anläggningsarrendatorn får överlåta arrenderätten till annan arrendator, som jordägare skäligen kan godta, om inte annat avtalats.⁷ Bestämmelsen är således dispositiv. Överlåtelsen behöver inte föregås av hembud till jordägaren. På motsvarande

6 Se SOU 1984:22 s. 131.

7 Se Söderberg a.a. s. 139.

sätt kan arrenderätten övergå genom bodelning, arv eller testamente.

Har överlåtelseätten avtalats bort så gäller detta dock inte om överlåtelse sker genom exekutiv försäljning eller i arrendators konkurs.

3.4.4 Lägenhetsarrende

För lägenhetsarrendet finns det inte någon sammanhållen särskild reglering. I 8 kap. JB, om arrende i allmänhet, har emellertid arrendetypen i 1 § andra stycket blivit avgränsad. Där sägs att sådant arrende föreligger när jord upplåts på arrende för annat ändamål än jordbruk och upplåtelsen inte är ett bostads- eller anläggningsarrende. Ytterligare regler för arrendetypen finns i 3, 5 och 6 §§.

För exemplifieringen av vad som numera ingår i gruppen *lägenhetsarrende* är avgränsningen av bostads- och anläggningsarrendena en avgörande utgångspunkt vid sidan av grundförutsättningen att det skall vara arrende för annat ändamål än jordbruk.

Till lägenhetsarrendena hör sålunda upplåtelser av områden där det inte skall uppföras byggnad. Främst är det då fråga om upplagsplatser och uppställningsplatser eller arbetsplatser mer eller mindre i det fria, även om där finns eller skall uppföras andra anläggningar såsom t.ex. spår eller kajer.

Upplåtelser som avser mark för byggnader blir emellertid också lägenhetsarrende, om byggnaderna inte är avsedda som bostad under de omständigheter som avses med bostadsarrende. Detsamma gäller om byggnaden inte är avsedd för förvärvsverksamhet i den tekniska meningen och i den omfattning som lagen avser med reglerna om anläggningsarrende. Till lägenhetsarrende hör alltså upplåtelser åt ideella föreningar av olika slag. Som

exempel kan nämnas träningshallar, klubblokaler, ekonomibyggnader och åskådarutrymmen.

Någon uttrycklig regel för vad som gäller beträffande överlåtelse av lägenhetsarrende finns inte. Vid bedömningen av vad som bör gälla är man hänvisad till allmänna principer på området.⁸ Det får anses innebära att nyttjanderätten inte får överföras, om inte fastighetsägaren har medgett det (jfr prop. 1970:20 A s. 404).

3.4.5 Jordbruksarrende

Jordbruksarrendet har i 8 kap. 1 § och 9 kap. 1 § JB avgränsats till att utgöra sådant arrende som innebär att jord upplåts till brukande. Det innebär att jorden skall användas och bearbetas för jordbruksändamål och inte för något annat allmänt nyttjande. Yrkesmässig trädgårds- eller grönsaksodling är jordbruk i detta sammanhang liksom även betesbruk om upplåtelsen ger arrendatorn ensamrätt, dvs. besittningsrätt, till marken.⁹ Upplåtelser av s.k. kolonilotter för husbehovsodling av grönsaker kan inte anses som jordbruksarrende.

Som tidigare framgått (se avsnitt 1.2) gäller att sådant som tillförts en fastighet av en arrendator eller av annan än fastighetsägaren, och inte har överlåtits till fastighetsägaren, utgör lös egendom. En byggnad, t.ex. en maskinhall eller torkanläggning, som uppförts av arrendatorn på arrendestället är arrendatorns egendom och således lös egendom. Under arrendetiden förfar arrendatorn i princip med sin egendom som han vill. Han kan föra bort den eller förstöra den. Han kan också genom köp eller inlösen låta egendomen övergå till jordägaren. I detta senare fall - dvs. när egendomen kommer i jordägarens ägo - bli egendomen fast egendom.

8 Se SOU 1984:22 s. 179.

9 Söderberg a.a. s. 13.

Av 8 kap. 21 § jordabalken framgår hur arrendatorn skall förfara med egendom som finns kvar på arrendestället när arrendeförhållandet upphör. Arrendatorn skall då erbjuda jordägaren att lösa in vad som utförts. Antar jordägaren inte erbjudandet inom en månad får arrendatorn föra bort sin egendom och han är skyldig att återställa arrendestället i tjänligt skick. Bortförandet måste ske inom tre månader efter frånträdet. I annat fall tillfaller egendomen jordägaren utan ersättning till arrendatorn.

Den nu berörda bestämmelsen är dispositiv. Parterna kan alltså avtala annat än vad lagbestämmelsen anger. Inget hindrar t.ex. att den frånträdande arrendatorn - med jordägarens samtycke - överlåter byggnad till en tillträdande arrendator.

Bestämmelser om överlåtelse av arrenderätten finns i 9 kap. 31 § jordbalken. Arrendatorn får inte överlåta arrenderätten till annan utan jordägarens medgivande. Undantag finns dock från denna huvudregel.¹⁰ Om det löpande avtalet är på tio år eller mer så får arrendatorn överlåta arrenderätten till annan som jordägaren skäligen kan godta om detta inte har förbudits i avtalet. Arrendatorn skall dock först erbjuda jordägaren att ta tillbaka arrendestället mot skyldighet att utge skälig ersättning för arrenderättens värde. Jordägaren skall lämna besked inom en månad om han vill anta erbjudandet. För arrendators dödsbo gäller samma rätt oavsett arrendetidens längd. Erbjudandet till jordägaren skall göras inom sex månader från dödsfallet.

Ytterligare ett undantag från huvudregeln gäller fr.o.m. 1985. Enligt denna bestämmelse har arrendatorn rätt att oavsett arrendetidens längd överlåta arrendet till sin make eller avkomling. Bestämmelsen är inte dispositiv och dispensmöjlighet saknas. Förutsättningen för överlåtelse är att arrendestället

10 Söderberg a.a. s. 55-56.

utgör ett utvecklat eller utvecklingsbart lantbruksföretag och att den tilltänkta arrendatorn har jordbruksutbildning och i övrigt är lämplig som arrendator.

Är parterna inte överens fordras arrendenämndens tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd skall ges om jordägaren inte har befogad anledning att motsätta sig överlåtelsen. Arrendenämnden skall således göra en intresseavvägning som i stor utsträckning påminner om den som görs vid självinträde. Härtill kommer att även jordbrukspolitiska synpunkter bör kunna beaktas. Arrendatorn skall också i princip ha förlängningsrätt för att tillstånd till överlåtelse skall ges. Denna överlåtelse rätt gäller även för arrendatorns dödsbo.

4 ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG

4.1 Inledning

Både själva nyttjanderätten och de byggnader och annan egendom som en nyttjanderättshavare har på den upplåtna marken räknas som sådan lös egendom för vilken köplagen gäller. Denna utgångspunkt är klar sedan länge (se avsnitt 1.2).

Byggnad på ofri grund är som tidigare framgått (se kap. 1-3) en företeelse, som har inte obetydliga likheter med vad som räknas som fast egendom. Här kan särskilt erinras om vad som förut redovisats när det gäller gränsen mellan lös egendom och fast egendom och de olika reglerna för *upplåtelse* av tomträtt och *överlåtelse* av tomträtt. De likartade förhållandena belyses också av det tidigare berörda rättsfallet, NJA 1977 s. 138, i vilket ansvarigheten för fel i byggnad som överlåtits i samband med tomträttsupplåtelse visserligen bedömdes enligt köplagen, men där också likheten med överlåtelse av fast egendom och med entreprenadavtal samt sambandet med reglerna om tomträtt föranledde att köplagens regler inte i alla delar ansågs tillämpliga.

Mot den nu redovisade bakgrunden ter det sig ganska naturligt att det då och då i olika utredningssammanhang föreslagits regler beträffande byggnad på ofri grund som i vissa hänseenden varit likartade med dem som gäller för fast egendom. Ett sådant exempel utgör byggnadspantutredningens betänkande, SOU 1984:22. I detta föreslogs att pantträtt skulle kunna beviljas i något som utredningen kallade registrerad nyttjanderätt. Ett registreringssystem, snarlikt det som gäller för fastigheter, skulle skapas för att bättre kunna tillgodose det kreditbehov som kunde föreligga för byggnad m.m. på ofri grund. I detta sammanhang föreslogs också ett skriftligt formkrav vid överlåtelse av pantobjektet (nyttjanderätten och byggnader). Lika så borde felreglerna enligt JB göras tillämpliga vid nämnda

överlåtelse. Utredningens överväganden kom därför att utmynna bl.a. i ett förslag som innebar att överlåtelse av en registrerad nyttjanderätt skulle följa reglerna i 4 kap. JB i tillämpliga delar (se 2 kap. 5 § lagförslaget i SOU 1984:22).

4.2 Aktuella regler

De regler som nu är av intresse är alltså de som gäller för överlåtelse av byggnad som nyttjanderättshavaren kan ha på det nyttjade området. Regler om hur byggnader först kommer i en nyttjanderättshavares hand ligger utanför vad som behandlas. Ett undantag görs dock för tomträtten. Som tidigare påpekats gäller vissa särregler för denna typ av nyttjanderätt. Enligt 13 kap. 5 § jordabalken innefattar ju tomträttsupplåtelsen överlåtelse på tomträttshavaren av byggnad och annan egendom som vid upplåtelsen hör till fastigheten enligt lag. För de nu beskrivna situationerna gäller som tidigare framgått (se avsnitt 1.2) reglerna i köplagen. Beträffande överlåtelse av tomträtt gäller dock som bekant särregeln enligt JB 13:7 som hänvisar till bestämmelserna rörande fast egendom i första avdelningen jordabalken.

4.3 Lagstiftning i begränsad omfattning

Som tidigare framhållits finns det i och för sig flera problem som aktualiseras när överväganden görs om regeländringar i riktning mot bestämmelserna rörande fast egendom. Uppgiften för vår del måste dock anses vara av begränsad omfattning. Enligt direktiven, som bildar ramen för utredningsarbetet, gäller frågan närmare bestämt köp av byggnad på ofri grund. Det är alltså fråga om överlåtelse mot vederlag. Byte bör enligt vår mening i detta sammanhang jämföras med köp. Däremot får sådana arter av äganderättsövergångar som bodelning och arv anses falla utanför uppdraget.

Enligt vår mening bör direktiven tolkas på det sättet att vi i första hand bör behandla regler om fel vid köp av byggnad på ofri grund. Här kan erinras om att vi i vårt tidigare delbetänkande,¹ som rör felreglerna enligt jordabalken, föreslagit vissa förändringar i de nu gällande bestämmelserna om fel. Frågan om hur fel i byggnad skall behandlas i samband med en överlåtelse står alltså i fokus. En annan fråga som också i hög grad hänger samman med överlåtelser gäller överlåtelstens form. De två frågor som vi ansett böra övervägas är av begränsad omfattning och kan formuleras på följande sätt. Bör jordabalkens regler (JB 4:19) - eller närmare bestämt de nya regler som vi föreslagit skola gälla - göras tillämpliga även vid köp av byggnad på ofri grund? - Och bör jordabalkens krav på skriftlig form för avtalet om köp även gälla för nu aktuella typer av överlåtelser?

Vid övervägandena om nya regler bör enligt vår mening en given utgångspunkt också vara att skapa ett enhetligt regelsystem för alla former av byggnad på ofri grund. Som tidigare framgått (se kap. 3) torde det praktiska behovet av regler vara störst vid bostadsarrende och upplåtelse av tomträtt men även för de andra slag av nyttjanderätt som förekommer är det naturligt att uppställa samma regler.

4.4 Skriftlig form eller inte?

Fastighetsköpet är sedan länge formbundet. Det kan anföras historiska och traditionella motiv för denna ordning men också en rad juridiskt-praktiska skäl. Här är inte platsen att mera ingående redogöra för alla dessa skäl. Låt oss bara kort konstatera att kravet på offentlighet och åtföljande registreringssystem (inskrivningsväsendet) med nödvändighet förutsätter skriftlig form. Vidare torde skriftlig form vara en

1 Se SOU 1987:30.

förutsättning för att fastigheter skall kunna omsättas och dessutom utgöra kreditobjekt i någon betydelsefull omfattning.

De nuvarande reglerna om formkrav för fastighetsöverlåtelse finns i 4 kap. 1-3 §§ jordabalken.

Något formkrav gäller såsom tidigare framgått inte för ett avtal om överlåtelse av en byggnad på ofri grund som tillhör nyttjanderättshavaren.

Det kan ligga nära till hands att hävda att reglerna beträffande överlåtelse av byggnad på ofri grund bör anpassas till de regler som gäller för fast egendom. Själva byggnaden skiljer ju sig inte synbart från den byggnad som ägs av fastighetsägaren och därför utgör fast egendom. Visserligen kan det förefalla tilltalande att samma formkrav gäller på de båda områdena men någon avgörande betydelse kan det inte ha. Inte heller den omständigheten att parterna garanterat får ett bevismedel i form av ett skriftligt överlåtelseavtal framstår som något särskilt tungt vägande argument. Ett krav på skriftlig form skulle däremot kunna motiveras om ett nytt registersystem (panträtt i registrerad nyttjanderätt) omfattande nyttjanderätten och byggnaden genomförs i enlighet med byggnadspantutredningens förslag. Något sådant är dock inte genomfört. Ett registersystem eller inskrivningssystem såsom för fastigheter finns inte. Kort sagt kan man inte betrakta byggnad på ofri grund som ett kreditobjekt på samma sätt som en fastighet.

Sammanfattningsvis finns det inget skäl av sådan betydelse att det framstår som självklart att ett skriftligt formkrav bör uppställas. Tvärtom kan det faktiskt anföras en del skäl som talar emot en dylik ordning.

Bland omständigheter som talar emot ett absolut formkrav må följande framhållas. Ur en mer principiell synvinkel synes det

vara en fördel om parterna själva kan få avgöra formen för avtalet. I lägen där det inte finns tungt vägande skäl att dirigera parternas handlande bör lagstiftaren avhålla sig från ingrepp mot principen om avtalsfrihet. I den situation som nu är för handen är det svårt att finna sådana tunga argument bekräftande själva formen för överlåtelsen. Att diskutera formen för överlåtelsen ter sig i detta perspektiv inte lika fruktbart som att ställa sig frågan om t.ex. de mer materiella reglerna om fel i JB 4:19 kan bära överföras till situationer då byggnad på ofri grund överläts på en ny nyttjanderättshavare.

För det andra torde man tryggt kunna påstå att det alldeles övervägande antalet överlåtelser sker skriftligt trots avsaknaden av en uttrycklig regel härom. Även om muntliga avtal gäller i lika hög grad som skriftliga, är det hos de flesta djupt rotat, att det är bäst att "ha papper" på saken.

För det tredje skulle ett krav på skriftlig överlåtelse kunna slå onödigt hårt mot någondera parten. Som tidigare framgått finns det på förevarande rättsområde en mängd olika situationer där överlåtelser aktualiseras. Vi kan t.ex. tänka oss en situation där ett arrendeavtal ingås mellan jordägaren och tillträdande arrendator enligt konstens alla regler. Antag nu att den frånträdande arrendatorn i samband härmed muntligen överlåtit en byggnad till den nye arrendatorn. Det verkar inte rimligt att avtalet mellan arrendatorerna skulle förklaras ogiltigt. Flera likartade situationer kan säkert anföras. Med exemplet har vi bara velat antyda att det finns situationer då ett absolut formkrav skulle kunna få ett mindre lyckat resultat, ja rentav leda till rättsförluster för den enskilde.

Mot den nu angivna bakgrunden anser vi, att man - i motsats till vad som gäller vid fastighetsöverlåtelse - inte bör uppställa något absolut formkrav för överlåtelse av byggnad på ofri grund. Av skäl som framgått (se ovan) torde det i de flesta fall vara mest ändamålsenligt att upprätta ett skriftligt avtal om överlåtelsen. Vi har övervägt att föreslå en

bestämmelse som skulle ge part rätt att begära ett skriftligt överlåtelseavtal, men funnit att värdet av en sådan lagregel kan vara diskutabelt. En uttrycklig lagregel om en rätt till skriftligt avtal har nämligen den svagheten att den egentligen bara kan bli en rekommendation. Någon sanktion går knappast att ställa upp för det fall någon part inte skulle uppfylla kravet på skriftlighet. Ogiltighet t.ex. är inte en tänkbar rättsföljd; inte heller förefaller skadestånd - närmast då ett ideellt skadestånd - vara ett fruktbart sanktionsmedel. Sammanfattningsvis anser vi det inte finnas behov av en lagfäst regel innehållande krav på skriftlighet. Enligt vår mening bör det i stället få ankomma på parterna själva att bestämma formen för överlåtelseavtalet.

4.5 Fel i byggnad på ofri grund

Om en byggnad är behäftad med ett faktiskt fel finns det från praktiska synpunkter inte någon skillnad mellan det fallet att byggnaden utgör fast egendom och den situationen att byggnaden utgör lös egendom. Den som t.ex. köper ett fritidshus och senare upptäcker att huset är mögelskadat utgår troligen från att de regler som gäller i en sådan situation är desamma oberoende av om byggnaden juridiskt sett räknas som fast eller lös egendom.

Av statistiken från 1981 års fastighetstaxering (se avsnitt 2.2) framgår att drygt 125 000 av de sammanlagt 137 000 taxerade byggnaderna på ofri grund utgör fritidshus eller permanentbostäder. Mer än 90 % av de byggnader på ofri grund som har något egentligt ekonomiskt värde ägs alltså av privatpersoner och disponeras som bostäder. För de berörda personerna torde det te sig naturligt att man i händelse av tvist rörande fel i en köpt byggnad tillämpar ett enhetligt regelsystem oberoende av byggnadens karaktär av lös eller fast egendom.

Köp av byggnad på ofri grund har liksom köp av fast egendom alltid en starkt individuell prägel. I varje fall om det gäller en byggnad som har något ekonomiskt värde att tala om torde det i praktiken knappast kunna komma ifråga att någon köper en sådan byggnad utan att först undersöka den. Den som funderar på att överta ett sommarstugearrande och förvärva det uppförda fritidshuset besöker säkerligen så gott som alltid huset innan han beslutar sig för affären. Blir det aktuellt för en kommun att upplåta tomträtt till en privatperson och i samband därmed överlåta en på den berörda fastigheten uppförd byggnad kommer likaledes med all säkerhet privatpersonen ifråga att undersöka huset innan han träffar avtalet med kommunen. De synpunkter som legat till grund för införandet av den långtgående undersökningsplikten enligt 4 kap. 19 § jordabalken gör sig alltså gällande med samma styrka när det är fråga om köp av byggnad på ofri grund.

De nu anförda omständigheterna talar i och för sig med styrka för att det skulle vara lämpligt att låta jordabalkens felregler gälla även när det är fråga om köp av byggnad på ofri grund. En närmare jämförelse bör emellertid göras mellan å ena sidan köplagens regelsystem när det gäller felansvar vid köp av bestämt gods - dit köp av byggnad på ofri grund räknas - och å andra sidan felreglerna i 4 kap. 19 § jordabalken. Det bör därvid understrykas att den följande jämförelsen avser de regler i 4 kap. jordabalken (19 - 19 d §§) som återfinns i vårt tidigare framlagda lagförslag (SOU 1987:30, Fel i fastighet).

Allmänt kan sägas att felreglerna både i gällande jordabalk och enligt vårt tidigare förslag nära anknyter till felreglerna i köplagen när det gäller köp av bestämt gods.² Följande skillnader finns emellertid.

² Se Karlgren, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken, Lund 1976 s. 24 och Stark, Hans, Jordabalken, 5 uppl., Stockholm 1979 s. 186.

Den viktigaste principiella skillnaden mellan 42 § köplagen och jordabalkens felregler är att en fastighetsköpare har en vidsträckt undersökningsplikt. Den undersökningsplikt som i vissa fall kan åvila en köpare av lös egendom enligt reglerna i 47 § köplagen är inte lika långtgående som jordabalkens regler om köparens undersökningsplikt. Omfattningen av köparens undersökningsplikt enligt jordabalken bildar - till skillnad från köplagens felregler - själva utgångspunkten för bedömningen av säljarens felansvar. En fastighetsköpare har sålunda i allmänhet att själv bära risken för fel som han visserligen inte känt till men hade bort upptäcka vid en med tillbörlig omsorg och sakkunskap företagen undersökning av fastigheten.

Som redan antytts finns det egentligen inte några sakliga skäl för att på denna punkt skilja mellan byggnad som utgör fast egendom och byggnad som utgör lös egendom. Om en vidsträckt undersökningsplikt gäller vid köp av det stora flertalet byggnader i landet finns det inte någon anledning att inte kräva en lika långtgående undersökningsplikt för den som överväger att köpa en byggnad på ofri grund. Detta måste i varje fall vara den principiella utgångspunkten.

I vårt tidigare avgivna betänkande föreslog vi i fråga om bostadsfastigheter som förvärfvas för privat bruk och som är avsedda för en eller två familjer en särskild regel om att undersökningsplikten skulle anses fullgjord om fastigheten före köpet hade besiktigats av en opartisk och i byggnadstekniska frågor erfaren person som godtagits av både säljare och köpare. En förutsättning skulle då vara att skriftligt utlåtande över besiktningen varit tillgängligt för parterna före köpet.

Den sålunda föreslagna regeln kan sägas vara ett slags konkretisering av undersökningspliktens innebörd och fullföljande. Man kan också uttrycka saken så att ett besiktningsutlåtande i den i lagregeln angivna situationen desarmerar eller ersätter undersökningsplikten. Rimligtvis bör samma effekt inträda om

parterna begagnar sig av besiktningsutlåtande i samband med köp av fritidshus eller permanentus på ofri grund. Det kan inte gärna komma ifråga att ålägga köpare av hus på ofri grund en lika vidsträckt undersökningsplikt som gäller vid köp av fast egendom utan att man samtidigt bereder honom den möjlighet som köpare av fast egendom har, nämligen att låta undersökningsplikten ersättas av ett besiktningsutlåtande.

I köplagen har intagits vissa reklamationsregler (52-54 §§) som innebär bl.a. att den yttersta reklamationsfristen uppgår till två år. De i vårt tidigare avgivna lagförslag intagna reklamationsbestämmelserna innebär att den yttersta reklamationsfristen normalt uppgår till tre år, i vissa specialfall tio år. Enligt vår mening är det en fördel om även på denna punkt full överensstämmelse uppnås mellan köp av fast egendom och köp av byggnad på ofri grund.

För närvarande gäller vissa formella skillnader mellan hävningsreglerna i köplagen och motsvarande regler när det är fråga om fel i fastighet. Enligt 42 § första stycket köplagen får köp inte hävas, om felet är att anse som ringa såvida inte säljaren i ett sådant fall har förfarit svikligt. Är det fråga om fel som inte är att anse som ringa har alltså köparen enligt köplagen rätt att häva köpet. Vårt tidigare lagförslag innebär på den punkten att köparen får häva köpet endast under den förutsättningen antingen att fel är av väsentlig betydelse eller att säljaren har förfarit svikligt.

Det bör i detta sammanhang framhållas att påföljden hävning får särskilt ingripande betydelse när det är fråga om fastigheter eller byggnader. Detta hänger samman med att det är mycket mer komplicerat att genomföra hävningen i sådana situationer än när det är fråga om varor av diverse slag. Det kan gå ganska lätt i praktiken att returnera ett felaktigt parti varor. Det är inte lika lätt för en köpare av en villa eller ett fritidshus att frånträda villan och det är inte heller lätt för hans motpart, som kan ha skaffat sig bostad på annat håll, att ta tillbaka fastigheten eller byggnaden.

Denna skillnad i den faktiska situationen motiverar enligt vår mening inte bara den i det föregående beskrivna skillnaden mellan gällande köplag och vårt förslag utan också den särregel som finns i 4 kap. 12 § andra stycket jordabalken om att rätten till hävning preskriberas ifall inte talan väcks vid domstol inom ett år. Någon sådan regel - som kan sägas innebära ett slags begränsning av felansvaret (se Karlgren, Felansvaret vid fastighetsköp enligt jordabalken s. 96) - finns inte i köplagen. Kravet på att man skall väcka talan vid domstol kan verka betungande när objektet inte har något större ekonomiskt värde. Å andra sidan kan framhållas att det alltid finns möjlighet för parterna att frivilligt träffa uppgörelse om hävning.

I sammanhanget må också pekas på att det onekligen kan uppstå vissa komplikationer när en hävningssituation uppstår. Vi tänker på den situationen när en nyttjanderättshavare (A) säljer en byggnad till en tillträdande nyttjanderättshavare (B), vilken ingått ett arrendeavtal med jordägaren (X). Om B i ett sådant fall med framgång kan häva avtalet med A, leder detta inte i och för sig till att B befrias från sitt åtagande gentemot X. Jordägaren X kan nämligen hävda att hans avtal med B gäller helt oberoende av vilka mellanhavanden B kan ha med den förre nyttjanderättshavaren A. Den nu antydda problematiken har inte något egentligt samband med frågan om man skall tillämpa felreglerna i köplagen eller i jordabalken vid köp av byggnad på ofri grund. Vi har därför ansett att problemställningen inte omfattas av vårt utredningsuppdrag.

Enligt 17 § köplagen skall, även när köpet avser bestämt gods, säljaren stå faran intill dess godset är avlämnat. Om godset skall avhämtas av köparen, ligger dock faran på denne, om den tid är inne då köparen har rätt att begära att godset avlämnas och säljaren håller godset redo för avhämtning. Risken fördelas alltså i huvudsak efter principen att besittaren står faran.

Motsvarande regler har, när det gäller fastighetsköp, intagits i 4 kap. 11 § jordabalken. Enligt den lagregeln står säljaren faran intill dess fastigheten faktiskt avträdes till köparen. Skulle köparen vara orsak till att fastigheten inte kan avträdas på överenskommen tid, övergår dock faran på köparen. Uppkommer skada på fastigheten på grund av händelse för vilken säljaren står faran, har köparen rätt till prisavdrag eller, om skadan inte är av ringa betydelse, rätt till hävning. Vid hävning gäller en särskild preskriptionsbestämmelse, som inte finns i köplagen och som innebär att talan om köpets hävande måste väckas inom ett år från tillträdet.

I enlighet med de synpunkter som vi tidigare angett bör reglerna i 4 kap. 11 § jordabalken tillämpas också när det gäller köp av byggnad på ofri grund. Vi anser också att bestämmelserna i 4 kap. 12 § jordabalken om säljarens ansvar för fel som uppkommer efter köpet på grund av säljarens vanvård eller försummelse bör tillämpas vid köp av byggnad på ofri grund. 4 kap. 12 § jordabalken har en motsvarighet i 42 § andra stycket köplagen med den skillnaden att hävning enligt jordabalksregeln förutsätter att talan väcks vid domstol inom ett år.

Vår uppfattning är alltså att det finns goda skäl för att låta felreglerna i jordabalken gälla också när det är fråga om köp av byggnad på ofri grund. Vi vill i detta sammanhang erinra om att det redan i praxis finns exempel på att domstolarna sökt utjämna skillnaderna mellan fast och lös egendom i berört hänseende. Vi syftar här på rättsfallet NJA 1977 s. 138. Detta rättsfall rörde en tomträttsupplåtelse som skedde år 1961 och som innefattade en överlåtelse till tomträttshavaren av ett av kommunen uppfört nytt radhus på fastigheten. I anledning av att tomträttshavaren år 1972 väckt talan mot kommunen med anspråk på ersättning för fel i byggnaden uttalade högsta domstolen att förvärvet inte borde bedömas enligt äldre jordabalkens regler utan att som en utgångspunkt borde för bedömningen tjäna köplagens regler om fel i bestämt gods som sålts. Lik-

heten med överlåtelse av fast egendom - liksom med entreprenadavtal - föranledde emellertid högsta domstolen att inte i alla delar tillämpa köplagens regler. Eftersom bristfälligheten i konstruktionen av radhuset var sådan att den inte kunde upptäckas utan sakkunnig teknisk undersökning menade högsta domstolen att köparen inte rimligen kunde anses ha förlorat sin rätt att tala å felet därför att hon inte reklamerat inom ett år från tillträdet. Högsta domstolen tillämpade med andra ord inte de dåvarande reklamationsreglerna i köplagen.

I domen konstaterade HD vidare att en köpares möjlighet att häva ett köp eller fordra avdrag på köpeskillingen eller att utfå skadestånd bestämmes av allmänna köprättsliga regler. Men i förevarande fall, då det var fråga om köp av en byggnad, vilket innefattats i en upplåtelse av en tomträtt, var det enligt HD nödvändigt att ta hänsyn till innehållet i de tomt-rättsliga reglerna. HD pekade därvid på reglerna i förutvarande 4 kap. 7 § nyttjanderättslagen, vilka i sak oförändrade upptagits i nuvarande 13 kap. 8 § jordabalken. Enligt dessa bestämmelser är en fastighetsägare eller tomträttshavare, som åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, skyldig att "återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts samt ersätta skada". I lagrummet föreskrivs också att upplåtelsen ej får hävas med anledning av vad någondera sidan låtit komma sig till last. HD fortsatte: "Det sålunda lagstadgade förbudet mot att häva tomträttsavtal får tydligen den verkan att ett i upplåtelsen ingående köp av byggnad inte får hävas på grund av att skyldighet som avser denna del av avtalet eftersatts. En tomträttshavare såsom köpare äger sålunda ej häva köpet på grund av att byggnaden vid överlåtelsen var behäftad med väsentligt fel. Han torde, såsom följer av anförda lagrum, i stället vara berättigad kräva att felet avhjälpes och att få skadestånd."

Den lagändring som kommer ifråga i enlighet med vårt tidigare redovisade ståndpunktstagande bör genomföras så att i köplagen

införs en ny paragraf, 72 §, rörande köp av byggnad som utgör lös egendom. Av den nya paragrafen skall framgå att vid köp av byggnad som utgör lös egendom skall i stället för bestämmelserna i 17, 42 och 52-54 §§ köplagen tillämpas reglerna i 4 kap. 11, 12, 18 och 19 -19 d §§ jordabalken. Vid tomträtts-havarens köp av byggnad enligt 13 kap. 5 § jordabalken synes alltså jämt böra gälla de principer som slogs fast i rättsfallet NJA 1977 s. 133 (se ovan). Det anges i den föreslagna lagtexten. Den närmare utformningen av paragrafen redovisas i specialmotiveringen.

I detta sammanhang erinras om det reformarbete som på senare tid bedrivits på köprättens område. Detta arbete har bl.a. avsett resultat i form av förslag till gemensam nordisk köplag (se NU 1984:5) och förslag till ny konsumentköplag (SOU 1984:25). På grundval härav har helt nyligen till lagrådet remitterats ett förslag till en helt ny köplag.

Det nu nämnda förslaget är naturligtvis av betydelse för vår utredning. I likhet med den gällande köplagen omfattar även köplagsförslaget försäljning av byggnad på annans mark. När det gäller konsumentköpen finns i köplagsförslaget en hänvisning (4 §) av innebörd att konsumentköpen skall följa reglerna i konsumentköplagen. Förslaget till ny konsumentköplag (se SOU 1984:25 s. 97) innebär att konsumentköpsreglerna utsträcks till att gälla alla former av lös egendom. Det sålunda utökade tillämpningsområdet kommer därför att omfatta även överlåtelse av byggnad på annans mark.

När det gäller synen på de problem som aktualiseras vid köp av hus på ofri grund är det också intressant att ta del av vad konsumentköpsutredningen som sin mening gav tillkänna i det nyssnämnda betänkandet. Utredningen menade att problemen i stor utsträckning är desamma vare sig marken innehas med äganderätt eller någon form av nyttjanderätt. Från konsumentskyddssynpunkt framstår det, menade utredningen, som naturligt att likartade regler skall gälla för köp av byggnader på annans mark som för köp av fast egendom.

Vårt förslag rörande köp av byggnad som utgör lös egendom (72 §), bör inte medföra några större komplikationer vid den förestående lagstiftningen rörande en ny allmän köplag och ny konsumentköplag. Skulle vårt förslag om komplettering av köplagen inte hinna beaktas och genomföras i samband med den tänkta köplagsreformen, borde erforderliga ändringar som vårt förslag föranleder kunna göras utan svårigheter i ett senare sammanhang.

5

SPECIALMOTIVERING

Köplagen*Vissa bestämmelser om byggnad*

72 § Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 17, 42 och 52-54 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12, 18 och 19 - 19 d §§ jordabalken. Har enligt 13 kap. 5 § jordabalken en tomträttsupplåtelse innefattat överlåtelse av byggnad gäller vad som sagts nu dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.

Som förut nämnts har bestämmelsen i 72 § köplagen utformats med utgångspunkt i de av oss tidigare föreslagna ändringarna i 4 kap. jordabalken (SOU 1987:30). När det gäller köplagen har vi utgått från nu gällande lydelse av 1905 års lag. Det till lagrådet den 13 oktober 1988 remitterade förslaget till ny köplag har inte kunnat beaktas i utredningsarbetet.

Paragrafen gäller i fråga om köp av byggnad på ofri grund. Till följd av 1 § andra stycket köplagen kommer paragrafen att få motsvarande tillämpning i fråga om byte.

Begreppet byggnad definieras inte närmare i lagtexten. I allmänt språkbruk avses som regel med byggnad en varaktig konstruktion av tak och väggar som står på marken och som är så stor att människor kan uppehålla sig i den. Denna definition kan emellertid vara något snäv därigenom att till byggnad bör räknas även vissa konstruktioner som är av den arten att människor inte kan eller i varje fall inte avses uppehålla sig där någon längre tid. Som exempel kan nämnas silobyggnader, cisterner, spannmålstorkar, broar, bryggor och andra transportanläggningar (jfr Westerlind, Kommentar till jordabalken 1-5 kap. s. 128 f). Genom det i lagtexten uppställda kravet

att byggnaden skall vara uppförd för stadigvarande bruk (jfr 2 kap. 1 § jordabalken) åstadkoms att lätt flyttbara konstruktioner som husvagnar, redskapsvagnar och husbåtar inte omfattas av paragrafen (jfr Didon m.fl. Plan- och Bygglagen s. 408 ff).

Paragrafen gäller byggnad som utgör lös egendom. Om byggnaden ägs av samma person som äger marken där byggnaden är uppförd, utgör byggnaden tillbehör till fast egendom (2 kap. 1 § jordabalken) och jordabalken är i så fall direkt tillämplig på byggnaden.

Den nu föreslagna nya paragrafen i köplagen beträffande byggnad på ofri grund utgör en särreglering av felansvaret när det gäller säljarens ansvar för fel i bestämt gods (42 § köplagen). I paragrafen har därför angetts att 4 kap. 19-19 d §§ jordabalken gäller i stället för bestämmelserna i 42 § köplagen när det är fråga om fel i byggnad på ofri grund som har sålts.

I 42 § andra stycket köplagen finns en regel som tar sikte på det fallet att felet har uppkommit efter köpet till följd av säljarens vanvård eller försummelse. I fråga om fast egendom har motsvarande regler intagits i 4 kap. 12 § jordabalken. Dessa regler innebär att köparen i den angivna situationen har rätt till prisavdrag och skadestånd. Om skadan inte är av ringa betydelse, har köparen dessutom rätt att häva köpet. Hävningsrätt föreligger alltid om säljaren förfarit svikligt.

Regeln i 4 kap. 12 § andra stycket jordabalken, som saknar motsvarighet i köplagen, innebär att rätten till hävning i princip preskriberas, om inte talan väckes inom ett år efter tillträdet. Regeln är emellertid inte tillämplig om säljaren förfarit svikligt. Av förarbetena (prop. 1970:20 B s. 186 f) framgår att hävning också kan komma till stånd genom överenskomst mellan parterna utan medverkan av domstol.

Genom hänvisningen i lagtexten till 4 kap. 12 § jordabalken klargörs att det lagrummet skall tillämpas när byggnad på ofri grund skadas genom säljarens vanvård eller vållande efter köpet så att byggnaden inte är i det skick köparen borde ha anledning att räkna med vid köpet. Av paragrafen följer vidare att reglerna i 17 § köplagen om farans övergång inte är tillämpliga utan att i stället 4 kap. 11 § jordabalken skall gälla. Detta innebär att den särskilda preskriptionsfristen om ett år för väckande av talan om hävning, som finns inskriven även här, skall tillämpas.

Köplagens regler beträffande reklamation och preskription, 52-54 §§, är inte heller tillämpliga. I stället för dessa bör, som framgår av hänvisningen i lagtexten, gälla de bestämmelser som finns upptagna i vårt tidigare lagförslag; se 4 kap. 19 b-c §§ (SOU 1987:30).

I 4 kap. jordabalken finns vissa bestämmelser om s.k. rättsliga fel (15-17 §§). Det är fråga om lagfartshinder (15 §), om oförutsedda inteckningar eller panträtter (16 §) och om oförutsedda rättigheter som belastar fastigheten, t.ex. nyttjanderätt eller servitut (17 §). 17 § behandlar också det fallet att något som normalt utgör fastighetstillbehör visar sig tillhöra annan än säljaren och köparen var i god tro vid köpet. - Reglerna i 15 -17 §§ synes omfatta situationer som är speciella för fastigheter och torde därför inte behöva göras tillämpliga vid köp av byggnad på ofri grund.

4 kap. 18 § jordabalken behandlar s.k. rådighetsfel, dvs. situationer då köparen på grund av offentlig myndighets beslut inte förvärvat den rådighet över fastigheten som han hade skäl att tro. Det visar sig t.ex. att en byggnad måste rivas därför att den har uppförts utan byggnadslov. Denna situation kan mycket väl uppkomma vid köp av byggnad på ofri grund. I förevarande paragraf har därför tagits in en hänvisning till 4 kap. 18 § jordabalken, som därmed skall tillämpas vid köp av byggnad på ofri grund. Köparen får då den rätt till prisav-

drag, skadestånd och hävning som gäller enligt 4 kap. 12 § jordabalken.

Beträffande ansvaret för faktiska fel i byggnad på ofri grund skall enligt förevarande paragraf tillämpas samma regler som föreslagits i vårt tidigare betänkande (SOU 1987:30) i fråga om ansvaret för faktiska fel i fastighet. Vi hänvisar till vad vi anfört i den allmänna motiveringen och specialmotiveringen i delbetänkandet i fråga om den närmare innebörden av 4 kap. 19 § samt 4 kap. 19 a-d §§.

Enligt 13 kap. 8 § andra meningen JB får tomträttsavtal inte hävas med anledning av avtalsbrott från motpartens sida. I rättsfallet NJA 1977 s. 138 uttalade HD att lagregeln fick den verkan att ett i en tomträttsupplåtelse ingående köp av en byggnad inte fick hävas på grund av att skyldighet som avsåg den delen av avtalet hade eftersatts. I syfte att inte rubba detta rättsläge har i 72 § sista meningen intagits en särregel som innebär att avtalet inte får hävas när det gäller ansvar för fel i en byggnad på ofri grund som har överlåtits som led i en upplåtelse av tomträtt.

Köplagen reglerar i princip vilka rättigheter köparen och säljaren har mot varandra. Sakrättsliga problem avhandlas egentligen inte i köplagen. Den nu föreslagna nya bestämmelsen i 72 § är uppbyggd efter samma principer. Lagregeln saknar därför betydelse när det gäller att avgöra vad som krävs för att sakrättsligt skydd skall erhållas vid överlåtelse eller pantsättning av byggnad på ofri grund (jfr NJA 1952 s. 407 och 1954 s. 455 samt Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 3 uppl. s. 238).

Ikraftträdandet

Av allmänna grundsatser följer att den nya lagen tillämpas endast i fråga om avtal som har ingåtts efter ikraftträdandet. Någon särskild övergångsregel behövs inte.

II ÖVERLÅTELSEFÖRBUD M.M.

1 BAKGRUND

1.1 Äldre rätt

Enligt äldre rätt¹ kunde parterna i allmänhet inte vid köp av fast egendom uppställa villkor, som innebar varaktiga inskränkningar i köparens rätt att förfoga över fastigheten. Genom en år 1810 företagen ändring i 1 kap. 2 § jordabalken hade nämligen införts förbud mot förbehåll av rätt för säljaren - eller annan - att i framtiden få köpa tillbaka fastigheten. Lagstiftaren synes då ha velat ingripa mot förbehåll uppställda på längre sikt av säljaren. En återköpsrätt uppfattades nämligen som en betungande belastning för fastigheten, som kunde motverka åtgärder varigenom fastigheten kunde förbättras och få ett högre värde.

I äldre praxis och doktrin utvecklades i anslutning till reglerna i 1 kap. 2 § jordabalken en indelning i suspensiva och resolutiva villkor. Suspensiva villkor var sådana som höll äganderättsövergången svävande, t.ex. ett villkor om att köpet för sin giltighet förutsatte, att någon annan än säljaren lämnade sitt medgivande till försäljning. Till resolutiva villkor räknades sådana som innebar att ett fullbordat köp skulle gå tillbaka, t.ex. ett villkor om att köpet skulle gå tillbaka, ifall det överlåtna området inte började bebyggas inom viss tid. Suspensiva villkor ansågs tillåtna medan däremot resolutiva villkor var förbjudna. I praktiken visade det sig emellertid vara mycket svårt att dra en klar gräns mellan de båda kategorierna av villkor.

¹ Ang. äldre rätt se SOU 1947:38 s. 158 ff, 164 f, och 168 f.

Enligt äldre rätt ansågs inte utfästelse att i framtiden sälja en fastighet ha någon rättsverkan, även om utfästelsen hade skriftlig form och ingick i ett förberedande avtal med preciserade köpevillkor. Om en sådan utfästelse inte uppfylldes, kunde den till vars förmån utfästelsen gjorts inte framtvinga någon överlåtelse av fastigheten. Något skadestånd kunde inte heller dömas ut.

Sammanfattningsvis kan sägas att äldre rätt var ytterst restriktiv i vad angick avtalsmässiga inskränkningar i äganderätten av den typ som representerades av resolutiva villkor vid köp samt av sådana rättsinstitut som förköpsrätt och återköpsrätt (SOU 1947:38 s. 247).

1.2 Gällande jordabalk

Under förarbetena till den nu gällande jordabalken uttalade lagberedningen, att det fanns goda skäl för att behålla grundsatsen att en försäld fastighet skall övergå i köparens ägo utan godtyckligt stadgade villkor, som lade ett tryckande band på köparens förfoganderätt (SOU 1947:38 s. 169). Som grund åberopades bl.a. att det från allmän synpunkt var angeläget att det vid försäljning av fast egendom inte uppställdes villkor, som medförde osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. Beredningen fann det lämpligt att anknyta till den i 1810 års förordning antydda tankegången att villkor, som för en längre tid gjorde rättsförhållandet svävande, skulle vara otillåtna. Villkor som gällde högst två år från köpehandlings dag - "korttidsvillkoren" - skulle däremot enligt beredningens förslag vara tillåtna. Under hänvisning bl.a. här till uttalade beredningen vidare, att utfästelse att i framtiden sälja fastighet borde fränkännas bindande verkan (SOU 1947:38 s. 161).

I beredningens förslag till jordabalk upptogs dessutom regler om de särskilda rättsinstituten förköpsrätt och återköpsrätt (5 kap. och 6 kap. i lagförslaget).

Vad lagberedningen föreslagit angående de s.k. korttidsvillkoren godtogs i sak av departementschefen (prop. 1970:20 B1 s. 157 ff). Han anslöt sig också till det av lagberedningen framlagda förslaget att verkan av ett otillåtet villkor skulle bli, att hela avtalet blev ogiltigt; enligt äldre rätt hade bara själva det otillåtna villkoret varit ogiltigt. Lagtexten i 4 kap. 4 § jordabalken kom att utformas i enlighet med detta ståndpunktstagande, vilket alltså innebär att den äldre uppdelningen mellan resolutiva och suspensiva villkor numera saknar betydelse. - Det bör tilläggas att det av formkravet i 4 kap. 3 § punkt 1 jordabalken följer, att "korttidsvillkoret" blir ogiltigt, om det inte har tagits in i köpehandlingen. Effekten härav blir att man först måste beakta om formkravet har iakttagits och därefter undersöka om villkoret är tillåtet eller otillåtet (prop. 1970:20 B1 s. 159). Av 20 kap. 7 § jordabalken följer att lagfartsansökan skall förklaras vilande, om köpehandlingen innehåller ett tillåtet "korttidsvillkor".

Lagberedningens uttalanden om att utfästelse att sälja fastighet skulle sakna rättslig verkan berördes inte under lagstiftningsärendets behandling i departementet. Principen att sådan utfästelse inte är giltig får dock antas fortfarande vara gällande rätt (se NJA 1977 s. 509 och 1984 s. 673, minoriteten). En annan sak är att parterna kan nå samma resultat genom att uppställa som villkor att köpet skall gå åter, om köparen begär det. Ett sådant villkor är nämligen giltigt under den i 4 kap. 4 § jordabalken angivna tidsgränsen på två år (se Hessler, Allmän sakrätt, s. 450).

Beträffande departementsbehandlingen av lagberedningens förslag till jordabalk skall också nämnas, att departementschefen inte lade fram något förslag om reglering i jordabalken av rättsinstitutet förköpsrätt och återköpsrätt. Beträffande institutet förköpsrätt hänvisade departementschefen därvid till att under remissbehandlingen hade framhållits bl.a. att institutet kunde få ogynnsamma verkningar bl.a. för fastig-

hetsomsättningen och kreditgivningen (prop. 1970:20 B1 s. 23).

Det förekommer ibland att det i avtal uppställs förbud mot att förvärvaren överlåter egendomen. Har ett överlåtelseförbud tillkommit i samband med gåva är förbudet giltigt. Har förbudet uppställts i ett avtal som innebär ömsesidiga förpliktelser för parterna, onerösa avtal, är det tveksamt om förbudet över huvud taget kan anses bindande. Det har i olika sammanhang uttalats, att förbudet bör respekteras om det har uppställts i överlåtarens intresse (se bl.a. SOU 1964:57 s. 243 vid not 6, Hessler, Allmän sakrätt s. 463 ff samt Walin m.fl., Utsökningsbalken, 2:a uppl., s. 199). I doktrinen har dock ifrågasatts om överlåtelseförbud, som uppställts i överlåtarens intresse, verkligen bör medföra skydd mot utmätning (Håstad, Sakrätt avseende lös egendom, 3:e uppl., s. 335, se även Rodhe, Handbok i sakrätt s. 119 f).

När det gäller sådana förbud i samband med överlåtelse av fast egendom är att märka att 1909 års förslag till jordabalken innehöll bestämmelser som innebar att köparens rätt att överlåta eller inteckna egendomen inte fick inskränkas genom förbehåll vid köpet. Sådana förbehåll skulle enligt förslaget vara ogiltiga. Beredningen framhöll i det sammanhanget att ett förbehåll varigenom egendomen för framtiden försattes utanför den allmänna befogenhet som tillkommer en ägare att fritt överlåta sin egendom måste fränkännas all rättsverkan (lagberedningens förslag till Jordabalk II, Stockholm 1908, s. 165). Beredningen torde ha menat att detta var en konsekvens av beredningens inställning att förbehåll om rätt för säljaren att påkalla köpets återgång inte kunde tillåtas.

I 1947 års förslag till jordabalk erinrade lagberedningen om 1909 års förslag. Härefter anförde beredningen följande (SOU 1947:38 s. 174):

Har en säljare betingat sig att köparen skall avstå från rätten att överlåta fastigheten, är ett sådant förbehåll

regelmässigt förenat med en föreskrift om köparens efterföljare i äganderätten. Köparens fria förfoganderätt bindes med hänsyn till att annan person, t.ex. hans arvingar, skola i sinom tid erhålla fastigheten. Det är alltså fråga om en klausul, som avser succession i äganderätten, en typ av förbehåll som i praktiken huvudsakligen förekommer i testamenten och gåvobrev. Enligt gällande lag är en dylik köpeklausul i begränsad utsträckning tillåten för såvitt den faller inom området för lagen den 25 april 1930 om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda. Beredningen avser ej att göra någon avvikelse från vad sålunda gäller. Ett villkor, innehållande förbud för köparen att överlåta fastigheten, skall följaktligen vara bindande i den mån det överensstämmer med nyssnämnda reglering. Även ett förbud mot inteckning av fastighet torde ha praktisk betydelse väsentligen såsom led i ett förordnande om succession i äganderätten. Överlåtaren önskar genom förbehållet garantera köparens blivande efterföljare att erhålla fastigheten gravationsfri eller intecknad blott till visst belopp. Vad nyss sagts om föryttringsförbud är i sådant fall tillämpligt även på inteckningsförbud.

Ett föryttringsförbud liksom även ett förbud mot inteckning av fastigheten kan någon gång tänkas förekomma utan samband med ett förordnande om successionen efter mottagaren, särskilt i sådana fall då denne är en juridisk person, t.ex. en stiftelse eller en allmän inrättning som har till ändamål att främja vetenskapliga, konstnärliga, sociala eller liknande syften. Beredningens förslag avser icke att lägga hinder i vägen för sådana begränsningar i den förste mottagarens förfoganderätt.

Någon lagregel om verkan av överlåtelseförbud upptogs inte i 1947 års förslag. Däremot innehöll förslaget, som förut nämnts, regler om korttidsvillkor.

I 1960 års förslag till jordabalk uttalade lagberedningen följande (SOU 1960:25 s. 78):

Från villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd skall vara beroende, äro att skilja bl.a. villkor, som inskränka köparens rätt att i sin tur överlåta fastigheten eller att däri utfästa eller upplåta rättighet. Något hinder för uppställande av villkor av sist angiven art innefattas icke i beredningens förslag; ett villkor av denna art hindrar alltså ej lagfart å förvärvet men skall antecknas i fastighetsboken (28 kap. 20 §).

I anslutning härtill gjordes vissa jämkningar i den i 1947 års betänkande föreslagna lagtexten så att det klargjordes att det i 4 kap. 4 § jordabalken endast är fråga om villkor, varav förvärvets fullbordan eller bestånd är beroende (jfr Vahlén, Fastighetsköp, 2:a uppl., s. 117).

I jordabalkens lagtext finns inte någon lagregel som gäller frågan om överlåtelseförbud är giltiga eller ej. I 4 kap. 3 § p. 3 finns dock en regel som innebär att förbehåll av det slaget måste göras skriftligen. Och i 20 kap. 14 § jordabalken föreskrivs att anteckning skall göras i fastighetsboken om bl.a. sådan inskränkning i en lagfartssökandes behörighet att förfoga över fastigheten som följer av ett förbehåll som innebär överlåtelseförbud. Bestämmelserna anknyter till vad som tidigare gällde enligt 11 och 18 §§ lagfartsförordningen. Av dessa lagrum följde att överlåtelseförbud och andra inskränkningar i ägarens rätt att förfoga över fastigheten skulle antecknas i lagfartsbeviset och i fastighetsboken. Anteckningen skedde i tredje mans intresse (Undén, Kommentarer till lagfartsförordningen 7:e uppl., s. 58). Det har antagits att dessa bestämmelser syftade både på det fallet att föregående ägare vid överlåtelse föreskrivit en inskränkning i den nye ägarens fria förfoganderätt och det fallet att inskränkningen hade sin grund i ett testamente (se NJA II 1930 s. 313). Det bör dock påpekas att bestämmelserna i 11 och 18 §§ lagfartsförordningen

kunde uppfattas så att de förutsatte att försäljningsförbud kunde uppställas i princip endast vid gåva och testamente; så synes Undén ha sett saken (Svensk sakrätt, Fast egendom, 6:e uppl. s. 115). 20 kap. 14 § jordabalken har utformats med bestämmelserna i 11 och 18 §§ lagfartsförordningen som förebild (SOU 1960:25 s. 746, jfr även s. 572 och 575 samt Rodhe, Handbok i sakrätt s. 617 f). Med den tolkning Undén synes ha gjort av sistnämnda bestämmelser kan kanske sägas att 20 kap. 14 § jordabalken förutsätter att försäljningsförbud i princip kan gälla endast vid gåva och testamente.

Det kan slutligen framhållas att enligt en uttrycklig regel (13 kap. 6 § jordabalken) inskränkning inte får ske i en tomt-rättshavarens rätt att överlåta fastigheten. Regeln kom till vid 1953 års reform av tomtträttsinstitutet då den allmänna målsättningen var att öka tomtträttens kreditvärde genom att göra den i stort sett likvärdig med äganderätten. Vid införandet av regeln framhölls bl.a. att det var önskvärt att undvika att tomtträttsinstitutet diskriminerades i förhållande till äganderätten (NJA II 1953 s. 354, 357, 359 och 360). Detta skulle kunna tyda på att lagstiftaren då utgick från att överlåtelseförbud vid försäljning av fast egendom i princip inte kan förekomma.

I doktrinen har Rodhe (Handbok i sakrätt s. 119 f) påpekat, att man under förarbetena till jordabalken fränföll tanken att genom lag förhindra säljare att uppställa förbehåll som inskränker köparens rätt att överlåta eller inteckna den köpta fastigheten. Rodhe har dragit den slutsatsen att det finns vidsträckta möjligheter att i samband med överlåtelse av egendom avtala, att förvärvaren inte skall ha rätt att överlåta egendomen vidare, ehuru det enligt Rodhe är ytterst tvivelaktigt om ett sådant överlåtelseförbud hindrar att egendomen utmäts i förvärvarens hand.

Innebörden av gällande rätt i ovan berörda hänseenden har be-lysts i rättspraxis. I NJA 1981 s. 897, som rörde en hembuds-

klausul i ett gåvobrev avseende fast egendom, uttalades bl.a. att överlåtelseförbud vid gåva av fast egendom är giltigt mot både gåvotagare och tredje man. HD:s resonemang byggde på att klausuler om förköpsrätt innefattar en inskränkning av rätten att överlåta fastigheten och att avtal om förköpsrätt till fast egendom inte kan ingås med bindande verkan. Resonemanget kan tyda på att HD utgick från som en huvudregel att överlåtelseförbud inte har verkan mellan parterna och mot tredje man när förbudet uppställts i samband med köp av fast egendom. I rättsfallet godtogs däremot en förköpsklausul i ett gåvavtal. Rättsfallet NJA 1984 s. 673 rörde ett fall där en fader överlät en fastighet till sina söner för ett pris som något översteg taxeringsvärdet men inte oväsentligt understeg marknadsvärdet. Kontraktet innehöll vissa bestämmelser om förköpsrätt. HD uttalade, att avtal om förköpsrätt till fast egendom inte kan ingås med bindande verkan i samband med köp men däremot vid gåva. HD anförde att det inte var lämpligt att utvidga området för sådana klausuler till att gälla också vid rättshandlingar, som delvis hade benefik karaktär men också innehöll sådana onerösa moment att rättshandlingen inte kunde betraktas som en klar gåvotransaktion. I sammanhanget påpekade HD att utrymmet för klausuler om förköpsrätt till fast egendom sedan gammalt varit synnerligen begränsat i svensk rätt, eftersom man funnit att sådana klausuler lägger band på ägarens handlingsfrihet och kan skapa osäkerhet i äganderätten till skada för fastighetsomsättningen och kreditgivningen.

- Minoriteten i HD framhöll bl.a. att avtal om förköpsrätt till fast egendom saknar giltighet i konsekvens med principen att utfästelse att framdeles sälja egendomen inte är bindande. Denna princip gällde trots att den numera inte framgår av lagstiftningen om fastighetsköp. Med hänvisning till 4 kap. 3 § p. 3 jordabalken uttalade minoriteten att vissa förbehåll om överlåtelseförbud i en överlåtelsehandling kunde godtas, i vart fall när de uppställs i överlåtarens intresse, varvid hänvisades bl.a. till ovan återgivna uttalanden i 1947 års jordabalksförslag. Eftersom förbehåll om förköp har en liknande funktion men inte i lika hög grad binder förvärvaren, fann

minoriteten det mindre fördriktigt att underkänna förköpsklausuler i överlåtelsehandlingar av samma slag. Enligt minoriteten borde förköpsklausuler vid överlåtelser till närstående kunna godtas när det benefika inslaget varit påtagligt.

Slutligen kan också nämnas rättsfallet NJA 1980 s. 291 som rörde frågan om stämpelskatt skulle tas ut vid ett som köp be-tecknat förvärv av fast egendom eller om fånet var att anse som gåva. HD synes här ha antagit att ett i överlåtelseavtalet intaget villkor om att egendomen inte fick säljas m.m. utan överlåtarens samtycke var giltigt. Fråga var om en överlåtelse från far till dotter.

Enligt vår mening kan följande slutsatser dras angående gällande rätt.

1. Utfästelse att i framtiden sälja en fastighet är i princip utan verkan (se även NJA 1977 s. 509). Underlåter någon att infria en sådan utfästelse, kan skadestånd inte komma i fråga. Ett fullgörande av utfästelsen kan inte heller framtvingas genom vite. Däremot torde den som lämnat utfästelsen kunna åläggas att ersätta motparten för kostnader och direkta förluster på grund av att utfästelsen inte infriats (se SOU 1947:38 s. 159 ff).

2. Klausuler om överlåtelseförbud, förköpsrätt och återköpsrätt är giltiga, om de intas i ett rent gåvoavtal eller i ett testamente. I fråga om villkor om återköpsrätt vid gåva gäller dock vissa särskilda regler (se 4 kap. 30 § jordabalken). Ett förbud mot in-teckning eller upplåtelse av nyttjanderätt till fastigheten omfattas av samma regler som gäller för överlåtelseförbud.

3. Till följd av reglerna i 4 kap. 4 § jordabalken om "kort-tidsvillkor" eller "svävarvillkor" kan parterna genom villkor åstadkomma att köpet inte slutgiltigt fullbordas förrän två år

förflutit från det att köpehandlingen upprättades. Det kan tilläggas att parterna har möjlighet att förlänga tiden genom att inför tvåårstidens utgång upprätta en ny köpehandling med samma villkor som tidigare (prop. 1970:20 B1 s. 158).

Effekten av att äganderätten på angivet sätt under en tid av två år är svävande blir att köparen under tvåårsperioden i praktiken inte kan överlåta fastigheten. Hans möjligheter att belåna fastigheten måste vara starkt begränsade, eftersom ansökan om inteckning enligt 22 kap. 4 § jordabalken skall förklaras vilande, om ansökan om lagfart för inteckningssökanden är vilandeförklarad och inteckningsansökningen ej medges av den som har lagfart.

4. Av särskild lagstiftning kan följa att företrädesrätt till förvärv föreligger, se förköpslagen (1967:868), lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället samt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombyggnad till bostadsrätt.

Vad härefter gäller frågan om överlåtelseförbud i köpekontrakt avseende fast egendom är giltiga, är saken mer svårbedömd. Lagtexten i balken innehåller inte något förbud mot sådana klausuler. I stället kan 4 kap. 3 § punkten 3 och 20 kap. 14 § sägas förmedla det intrycket att klausuler av detta slag i princip är tillåtna, vilket också har antagits i doktrinen. Härtill kommer att lagberedningen i 1960 års betänkande direkt framhöll att dess förslag inte utgjorde hinder mot klausuler om överlåtelseförbud.

Å andra sidan synes rättsfallen NJA 1981 s. 897 och 1984 s. 673 närmast vara att uppfatta så att HD i anslutning till vissa uttalanden i förarbetena till jordabalken angående förköpsklausuler utgått från att klausuler om förköpsrätt i princip inte kan godtas, eftersom utrymmet för sådana klausuler lägger band på ägarens handlingsfrihet och kan skapa osäkerhet i äganderätten till skada för fastighetsomsättningen och

kreditgivningen. Med det principiella synsättet kunde man komma till det resultatet att inte heller klausuler om överlåtelseförbud kan godtas i köpekontrakt; i 1981 års rättsfall synes HD inte ha velat göra någon skillnad mellan överlåtelseförbud och förköpsklausuler, jfr även minoriteten i 1984 års fall. Det kan i anslutning härtill anmärkas att högsta domstolen funnit att det enligt nu gällande jordabalk inte är möjligt att göra bindande utfästelser om att i framtiden sälja en fastighet trots att det inte finns någon bestämmelse härom i jordabalken, se särskilt minoriteten i NJA 1984 s. 673. En princip innebärande att överlåtelseförbud vid köp saknar rättsverkan står i god samklang med den huvudtanke som låg till grund för 1810 års lagstiftning mot återvinningsförbehållen, nämligen att en försäld fastighet bör övergå i köparens ägo utan godtyckligt stadgade villkor som lägger band på köparens förfoganderätt (jfr bl.a. Malmström, Till frågan om villkor vid fastighetsköp I s. 96 ff).

Det förtjänar också påpekas att mycket talar för att ett överlåtelseförbud, som uppställs i ett oneröst avtal, inte medför något hinder för köparens borgenärer att få egendomen utmätt, även om förbudet skulle ha uppställts i överlåtarens intresse (jfr bl.a. Hessler, Allmän sakrätt, s. 463 och 466-467 samt Håstad, Sakrätt avseende lös egendom s. 282-283). Överlåtelseförbudet skulle i så fall ha verkan endast mellan parterna och, om det antecknats i fastighetsboken, mot ny ägare av fastigheten. Frågan kan ställas om det inte är en följdriktigare lösning att, såsom lagberedningen synes ha antagit i 1947 års förslag, utgå från att överlåtelseförbud i köpekontrakt har rättsverkan endast i den mån förbudet överensstämmer med regleringen i 1930 års lag om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda, dvs. i situationer där klausulen har till syfte att säkra successionen i äganderätten.

Enligt vår mening måste rättsläget betecknas som ganska oklart. Vi kan inte göra något bestämt uttalande i frågan om överlåtelseförbud i köpehandling avseende fast egendom är giltigt.

1.3 Samhällsstöd till småhusproduktionen

Nästan alla nyproducerade småhus byggs i dag med hjälp av statliga lån. Möjligheten att erhålla bostadslån och räntebidrag vid uppförande av nya småhus reglerades tidigare av bostadsfinansieringsförordningen (1974:964). Enligt bestämmelserna i förordningen krävdes för beviljande av lån bl.a. att produktionskostnaden var skälig. Numera är bostadsfinansieringsförordningen tillämplig endast på ansökningar om lån och bidrag som kommit in till kommunen före den 1 november 1986.

Låneregler för nyproduktionen av småhus - väsentligen av samma innebörd som de tidigare gällande - återfinns nu i stället i två nya författningar, vilka trätt i kraft den 1 november 1986: 1. Nybyggnadslåneförordning för bostäder (1986:692) och 2. Förordning om handläggning, förvaltning m.m. av bostadslån och räntebidrag (1986:694).

I nybyggnadslåneförordningen finns bestämmelser om bostadslån och statligt räntebidrag som lämnas för att främja nybyggnad av bostäder och vissa lokaler. De närmare förutsättningarna för lån framgår av 4-25 §§. Bestämmelser om räntebidrag finns i 39-45 §§. I den andra förordningen, 1986:694, finns handläggningsbestämmelser och förvaltningsbestämmelser beträffande bostadslån och räntebidrag enligt nybyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:692) och ombyggnadslåneförordningen för bostäder (1986:693). Förordningen tillämpas också i fråga om bostadslån och räntebidrag som har beviljats enligt bostadsfinansieringsförordningen (1974:946). Bestämmelser om övertagande av lån återfinns i 22-25 §§.

Utformningen av lånesystemet, såväl enligt bostadsfinansieringsförordningen som enligt de nya bestämmelserna, kan leda till att det uppstår en differens mellan å ena sidan den kontrollerade och subventionerade prisnivån för småhus och å andra sidan marknadsprisnivån. Vid en försäljning av statligt

belånade småhus kan den enskilde säljaren tillgodogöra sig den skillnaden. För att förhindra att oskäligen kapitalvinster uppkommer innehöll bostadsfinansieringsförordningen tidigare regler som innefattade ett slags priskontroll. Reglerna innebar att köparen inte fick överta det statliga lånet med tillhörande räntesubventioner om han hade betalat ett pris som översteg den i låneärendet godkända produktionskostnaden. Reglerna gällde försäljningar inom tre år från lånets utbetalning.

På grund av allmänt sjunkande marknadspriser på småhus i början av 1980-talet ansågs köpeskillingskontrollen inte längre nödvändig. Efter en enkät till samtliga länsbostadsnämnder avseende överlåtelser av gruppbyggda och styckebyggda småhus under tiden första kvartalet 1983 - andra kvartalet 1985 visade det sig att av 7 346 överlåtelser hade endast två överlåtelser hindrats på grund av köpeskillingskontrollen. Mot bakgrund härav avskaffades köpeskillingskontrollen, varvid föredragande statsrådet framhöll, att han skulle snabbt ta upp frågan om att återinföra kontrollen, om prisutvecklingen på småhus skulle motivera det (prop. 1985/86:100 Bil 13 s. 47).

I de nu gällande förordningarna finns inte någon bestämmelse om priskontroll. Som tidigare nämnts (se ovan) återfinns bestämmelser om övertagande av lån i 22-25 §§ förordningen om handläggning, förvaltning m.m. av bostadslån och räntebidrag. Enligt huvudregeln (22 § 1 st.), gäller att om fastigheten eller tomträtten övergår till en ny ägare eller tomträtts-havare, kan denne efter ansökan få överta bostadslånet helt eller delvis, om det kan antas att han har förutsättningar att fullgöra de ekonomiska förpliktelser som följer med lånet och att förvalta huset på ett tillfredsställande sätt. Kommunens bedömning i fråga om sökandens förutsättningar att förvalta huset får frångås endast om det finns särskilda skäl.

2 ÖVERVÄGANDEN OCH FÖRSLAG

Sedan lång tid tillbaka har lagstiftningen varit mycket restriktivt inställd till hembudsklausuler, återvinningsförbehåll och liknande köpevillkor eftersom man ansett att sådana villkor lägger ett från allmän synpunkt sett olyckligt band på ägarens handlingsfrihet och skapar osäkerhet i äganderätten vilket kan vara skadligt för fastighetsomsättningen och kreditgivningen. Detta principiella synsätt präglar den nu gällande jordabalken och den praxis som utbildats på grundval av balken. Villkor som gäller köps fullbordan eller bestånd har verkan i endast två år. I särskilda fall då starka samhälleliga eller sociala hänsyn har ansetts tala för det har man genom särskild lagstiftning om förköpsrätt i olika situationer åstadkommit längre gående begränsningar av markägarens handlingsfrihet som man annars i princip velat slå vakt om. Det framstår mot denna bakgrund som klart att ytterligare undantag från den allmänna grundsatsen om markägarens handlingsfrihet i angivet hänseende kan övervägas endast om starka skäl talar för det.

Vad särskilt gäller överlåtelseförbud och andra villkor som inskränker ägarens rätt att förfoga över fastigheten har i det föregående konstaterats, att rättsläget måste betecknas som oklart. Detta medför att det inte går att göra något bestämt uttalande i den i direktiven behandlade frågan om kommunerna har rättsliga möjligheter att genom villkor begränsa köparens rätt att sälja fastigheten vidare för ett pris som innebär att samhällets stöd till småhusproduktionen ger upphov till spekulationsvinster.

En grundläggande utgångspunkt för bostadspolitik är att göra det möjligt för enskilda att skaffa och behålla en bostad till en rimlig kostnad. För att nedbringa boendekostnaderna lämnar staten bl.a. räntebidrag till småhus som bebos av låntagaren. Kommunerna bidrar till att hålla kostnaderna nere genom en

aktiv markpolitik som inte sällan kombineras med viss subventionering av mark- och exploateringskostnaderna för småhusbyggandet.

Det samhälleliga stödet till den statligt belånade bostadsproduktionen leder till att det kan uppstå en differens mellan den kontrollerade och subventionerade prisnivån å ena samt marknadsprisnivån å den andra sidan. Enskilda personer kan vid överlåtelser tillgodogöra sig den skillnaden. Särskilt stötande effekter uppkommer om enskilda personer utnyttjar det stöd stat och kommun ger till småhusproduktionen genom att snabbt sälja ett statligt belånat hus för ett betydligt högre pris. Samhällets stöd till småhusproduktionen har i sådana fall fått den effekten att enskilda kunnat göra snabba spekulationsvinster.

Ett sätt att komma till rätta med sådant missbruk är att införa särskilda villkor vid kreditgivningen så att den ursprunglige låntagaren inte får överföra lånen till ny ägare utan att lånemyndigheten godkänner priset. En sådan köpeskillingskontroll fanns tidigare inom den statliga långivningen. Att denna kontroll slopades berodde på att det i praktiken så gott som aldrig förekom att kontrollen ledde till att överflyttning av lån till ny ägare förhindrades.

Av detta skulle man kunna dra den slutsatsen att det i själva verket inte finns något större problem med obehörigt utnyttjande av statliga lån. Det kan tänkas att det förhöll sig så när man gjorde den enkät (se avsnitt 1.3) som gav det nyss angivna resultatet. Vid den tiden var efterfrågan på småhus ganska låg och prisutvecklingen på småhus hade sedan omkring 1980 inte hållit jämna steg med den allmänna prisutvecklingen. Sedan ett eller ett par år tillbaka är situationen en annan. Priserna på småhus stiger nu kraftigt och efterfrågan är stor, särskilt i storstadsområdena. Det är inte omöjligt att utvecklingen kan komma att leda till att köpeskillingskontrollen måste återinföras.

För vårt vidkommande ter sig saken så att reglerna i jordabalken om köp av fast egendom inte bör vara utformade så att de utgör hinder för kommunerna att via regler i avtal om direkta eller indirekta överlåtelseförbud förhindra sådant missbruk av samhällets bostadsstöd som tar sig uttryck i snabba vidareförsäljningar till betydligt högre pris än det säljaren betalade för det nyproducerade huset. Det måste därvid också beaktas att jordabalkens regler bör vara konstruerade så att de inte behöver ändras allteftersom konjunkturerna på småhusmarknaden växlar.

Vi har alltså anledning att genom ändringar i 4 kap. jordabalken klargöra, att kommunerna skall kunna uppställa kontraktsvillkor som ger dem möjlighet att motverka att köparen av ett småhus gör snabba spekulationsvinster. Det väcker emellertid frågan, om man även bör ta ställning till själva huvudfrågan, nämligen i vilken omfattning det över huvud taget skall vara tillåtet att vid köp av fast egendom uppställa kontraktsvillkor som inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten.

Den nuvarande regleringen i 4 kap. 4 § jordabalken rörande villkor avseende köps fullbordan eller bestånd motiverades på sin tid av lagberedningen med att det från det allmännas synpunkt är angeläget att det vid försäljning av fast egendom inte uppställs villkor som medför osäkerhet och oreda i äganderättsförhållandena. När det gäller avtalsvillkor om förköpsrätt framhölls under förarbetena till jordabalken att sådana villkor kan medföra ogynnsamma verkningar för bl.a. fastighetsomsättning och kreditgivning (prop. 1970:20 B1 s. 23). Dessa synpunkter har också understrukits i rättspraxis (NJA 1984 s. 673).

När nu lagstiftningen på detta sätt är negativt inställd till kontraktsvillkor som indirekt begränsar eller försvårar ägarens möjligheter att avyttra fastigheten, skulle det vara följdriktigt att anlägga samma synsätt på kontraktsvillkor som

innebär, att ägaren fräntas möjligheten att sälja fastigheten, och som därmed medför att fastigheten för framtiden försätts utanför den allmänna omsättningen. I detta sammanhang kan det också vara på sin plats att erinra om att det torde förhålla sig så att ett kontraktsvillkor av senast angivet slag inte har verkan mot köparens borgenärer (jfr NJA 1974 s. 376 och Rodhe, Handbok i sakrätt s. 120).

Det kan inte anses tillfredsställande att rättsläget får anses oklart när det är fråga om vilken rättsverkan klausuler om inskränkning i ägarens rätt att förfoga över fastigheten har. Vi förordar att denna oklarhet undanröjs genom ytterligare regler i ämnet. Mot bakgrund att det är angeläget att kommunerna får möjlighet att genom avtalsvillkor begränsa köparens möjlighet att göra spekulationsvinster, måste de nya reglerna innefatta rätt för parterna att med giltig verkan avtala om inskränkningar i köparens rätt att förfoga över fastigheten, nämligen såvitt gäller köparens rätt att träffa avtal om storleken av vederlaget när han i sin tur överlåter fastigheten. Reglerna torde böra göras enhetliga, dvs. det bör inte bli fråga om en specialregel som bara gäller kommunala försäljningar av statligt belånade småhus.

När det så gäller frågan vilka lagregler som bör uppställas synes det lämpligt att på så vis anknyta till regleringen i 4 kap. 4 § jordabalken att kontraktsvillkor om begränsningar i rätten att förfoga över fastigheten ges tidsbegränsad giltighet. Kommunerna har behov av att genom villkor av den typen kunna förhindra att en förvärvare gör spekulationsvinster. Den tidsperiod på två år som finns angiven i 4 kap. 4 § jordabalken är alltför kort för att det syftet skall kunna uppnås. Enligt vår bedömning krävs en tidsperiod på upp till fem år.

Vi föreslår därför att i 4 kap. jordabalken införs regler om rättsverkan av kontraktsvillkor som begränsar köparens rätt att överlåta fastigheten. Som redan antytts finns det inte anledning att uttryckligen lagreglera giltigheten av *andra*

kontraktsvillkor än sådana som avser vederlagets storlek. Genom den nya lagregeln, som lämpligen kan införas i en ny paragraf, 4 kap. 6 a §, skall alltså klargöras att kontraktsvillkor beträffande vederlagets storlek gäller i högst fem år. Regeln bör i övrigt i huvudsak byggas upp efter förebild av bestämmelserna i 4 kap. 4 § första stycket. Detta utvecklas närmare i specialmotiveringen.

Genom den föreslagna nya lagregeln klargörs att säljaren A kan i kontraktet med köparen B ta in villkor som under en femårsperiod begränsar B:s rätt att överlåta fastigheten till C för ett högre vederlag än han själv erlagt. Lagregeln begränsas alltså dels i tiden dels genom att den endast gäller viss typ av kontraktsvillkor. Den naturliga tolkningen av en sådan lagregel är att den innefattar en begränsning av en tyst huvudregel, som går ut på att överlåtelseförbud i princip saknar verkan vid försäljning av fast egendom. Vi ser det som en fördel att den föreslagna lagregeln tolkas på det sättet. Därmed bringas nämligen klarhet också i själva huvudfrågan, nämligen om det är tillåtet att vid försäljning av fast egendom begränsa köparens rätt att överlåta fastigheten vidare. Som exempel kan nämnas det fallet att en kommun försöker reglera till vem förvärvaren av kommunens fastighet skall få sälja fastigheten. Ett sådant villkor rör inte vederlaget och faller utanför den föreslagna lagregeln. Med den nyss angivna tolkningen av lagregeln kommer man till att ett sådant villkor saknar verkan.

I 1947 års betänkande gjorde lagberedningen vissa uttalanden i fråga om fall som låg inom ramen för 1930 års lag om avtal till förmån för ofödda. Beredningen syftade därvid på situationer då överlåtaren uppställer det inskränkande villkoret i syfte att skapa garantier för att fastigheten senare övergår till köparens arvingar. Enligt vår mening måste man beakta dessa särskilda fall där försäljningen har ett slags anknytning till förordnande om succession. Det kan ske genom en särskild regel som tar sikte på sådana särfall och som innebär

att det för dessa fall inte gäller någon tidsgräns för giltigheten av köpevillkoret. Undantagsregeln, som också bör gälla i vissa fall då fastighet säljs till en stiftelse, behandlas närmare i specialmotiveringen.

Gällande rätt innebär att det inte finns något hinder mot att i gåva eller testamente föreskriva inskränkningar i gåvomottagarens resp. testamentstagarens rätt att förfoga över fastigheten. Vi anser att det inte finns någon anledning att nu överväga några ändringar i det hänseendet. Det betyder också att vi inte ser någon anledning att införa några nya bestämmelser angående verkan vid gåva eller testamente av villkor som inskränker den ny ägarens förfoganderätt. Utgångspunkten har därvid varit den att det står parterna fritt att sluta olika former av avtalsvillkor för såvitt annat inte följer av lagtexten. Ett förbehåll i gåva eller testamente som inskränker ägarens förfoganderätt blir gällande också mot tredje man, i fall förbehållet antecknats i fastighetsboken (20 kap. 14 § jordabalken) och detta gäller utan någon begränsning i tiden (jfr den särskilda regeln i 4 kap. 30 § jordabalken om verkan vid gåva av återvinningsförbehåll för längre tid än två år).

Om rättsläget beträffande verkan av överlåtelseförbud vid köp av fast egendom kan betraktas som oklart, är däremot läget vad avser sådana inskränkningar fullständigt klart när det gäller överlåtelse av tomträtt. Av lagtexten (JB 13:6) framgår uttryckligen: 1. tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. 2. inskränkning får ej heller ske i tomt-rättshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna.

Vad som tidigare anförts (se ovan och avsnitt 1.3) beträffande det statliga och kommunala bostadsstödet och möjligheten att utnyttja detta för att göra snabba spekulationsvinster äger emellertid giltighet även vid överlåtelse av tomträtt. Vi anser därför att en särskild bestämmelse bör införas i 13 kap. 6 § jordabalken som ger möjlighet att begränsa tomträtts-

havarens rätt att fritt avyttra tomträtten när det är fråga om upplåtelse av tomträtt för småhusbebyggelse. Bestämmelsens innehåll berörs och motiveras mera utförligt i specialmotiveringen (se kap. 3).

De av oss föreslagna reglerna om möjlighet till inskränkande villkor beträffande fast egendom och tomträtt föranleder ett kompletterande tillägg i lagtexten till 21 kap. 4 § jordabalken. Kompletteringen redovisas och kommenteras kortfattat i specialmotiveringen (se kap. 3).

However, it is not clear whether the
results of the study are generalizable to
other populations. The study was limited to
a specific population and the results may
not be applicable to other groups.

On the other hand, the study was
conducted in a controlled environment and
the results may be more reliable than
those obtained from field studies. The
study was also limited to a specific
population and the results may not be
applicable to other groups.

3 SPECIALMOTIVERING

4 kap. 6 a § jordabalken

6 a § I en köpehandling kan intas villkor, som medför att köparen inte utan säljarens medgivande får överlåta fastigheten för ett högre vederlag än han själv erlagt. Sådant villkor gäller under högst fem år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är villkoret ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara fem år.

Köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller upplåta rättighet i fastigheten kan uteslutas genom köpevillkor om syftet med villkoret är antingen att fastigheten senare skall tillfalla köparens arvingar eller testamentstagare eller också att säkerställa, att fastigheten används för visst ändamål, som främjas av stiftelse eller annan därmed jämförlig inrättning.

Bestämmelserna i den förevarande paragrafen syftar till att undanröja oklarheter såvitt gäller rättsverkan av klausuler som inskränker en ägares rätt att förfoga över fastigheten. Sakens närmare bakgrund återfinns i den allmänna motiveringen (se kap. 2).

Paragrafen, som är uppdelad i två stycken, består dels av en regel som gäller generellt för överlåtelser (första stycket), dels en specialregel (andra stycket), som innebär en kodifiering av gällande rätt beträffande överlåtelseförbud vid successionsrättsliga transaktioner. Sådana villkor som avses med den nya bestämmelsen skall antecknas i fastighetsboken (20 kap. 14 § jordabalken). Ett villkor som är ogiltigt skall dock inte antecknas.

Det första stycket kan sägas vara en undantagsregel från en föreliggande tyst regel av innebörd att överlåtelseförbud i princip saknar verkan vid försäljning av fast egendom. Enligt bestämmelserna ges parterna möjlighet att avtala om begränsning i köparens rätt att sälja fastigheten vidare. En sådan möjlighet är angelägen, bl.a. för kommunerna (säljarna) som härigenom kan förhindra köpare från att göra snabba spekulationsvinster. I bestämmelsen uttrycks begränsningen på det sättet att köparen inte utan säljarens medgivande får överlåta fastigheten för ett högre vederlag än han själv erlagt. Det betyder med andra ord att bestämmelsen inte är tillämplig för det fall vederlaget bestämts till ett lägre belopp än vad säljaren själv erlagt. Regeln är generell såtillvida att den kan tillämpas på alla försäljningar, alltså inte bara på kommunala försäljningar av statligt belånade småhus.

Som framgår av lagtexten är bestämmelsen dock begränsad i väsentliga hänseenden. Det inskränkande villkor som parterna, oftast på säljarens initiativ, kan inta i en köpehandling får bara avse en enda sak, vederlaget. Dessutom ges, efter förebild av regleringen i 4 kap. 4 § jordabalken, villkoret tidsbegränsad giltighet. Villkoret gäller för en tidsperiod av högst fem år. Skulle villkoret avse annat än vederlaget eller har längre tid än den stadgade blivit bestämd, är villkoret ogiltigt (jfr nedan). Om någon tid inte avtalats beträffande villkoret, skall det anses gälla för en tid av fem år. Vad som sägs om köpehandling och köp skall i detta sammanhang också gälla byte. Ordet vederlag i lagtexten kan således avse antingen köpeskilling eller bytesvaluta.

Enligt 4 kap. 4 § jordabalken är påföljden av ett otillåtet villkor om köps fullbordan eller bestånd att hela köpet - alltså inte bara det otillåtna villkoret - är ogiltigt. I förarbetena framhölls (prop. 1970:20 del B1 s. 159) att en sådan lösning är bättre än en ordning som innebär att avtalet gäller med ändrat innehåll. Med tvåårsregeln borde det vara lätt för parterna att avgöra om ett villkor var tillåtet eller

inte. Detta ansågs vid departementsbehandlingen vara av vikt, eftersom skyldigheten att söka lagfart inträdde först när köpet blev definitivt.

I den nu föreslagna 4 kap. 6 a § är det inte fråga om "svärvillkor" av en typ som innebär att köpet ännu inte är definitivt. Köpet är definitivt trots existensen av villkoret om vederlaget när köparen säljer fastigheten vidare. Skyldighet att söka lagfart inträder oavsett att säljaren genom villkoret skaffat sig ett inflytande över köparens möjligheter att i sin tur sälja fastigheten vidare. För den situationen synes den lösning som tidigare gällde i fråga om rättsverkan av otillåtna villkor vara att föredra, dvs. att villkoret men inte själva köpet blir ogiltigt (jfr SOU 1947:38 s. 171). Vi anser att otillåtna villkor som inskränker köparens rätt att förfoga över fastigheten motverkas på ett tillfredsställande sätt, om sanktionen består i att inte själva köpet utan endast villkoret blir ogiltigt. Det innebär att det inte finns något hinder mot att bevilja lagfart på en köpehandling som innehåller ett otillåtet villkor av nyssnämnda typ. I konsekvens härmed saknas anledning att låta regleringen i 4 kap. 6 § gälla även i fråga om villkor som innefattar begränsningar av köparens rätt att i sin tur förfoga över fastigheten.

I den föreslagna lagtexten anges direkt att villkoret är ogiltigt om längre tid avtalats än fem år. Det finns inte någon uttrycklig lagregel om det fallet att avtalsvillkoret rör något annat än vederlaget t.ex. ett villkor om till vem köparen i sin tur får sälja fastigheten. Den närmast till hands liggande - och av oss avsedda - tolkningen är att även i sådant fall själva villkoret är ogiltigt under det att köpet blir gällande.

Som tidigare uttalats är syftet med den föreslagna bestämmelsen att hindra spekulation. Detta syfte tillgodoses genom att köparen först efter fem år får överlåta fastigheten för ett högre vederlag än han själv erlagt. Att upprätthålla

bestämmelsen helt och fullt i alla sammanhang torde inte vara rimligt. I vissa situationer uppstår komplikationer och undantag bör då ibland kunna medges. Vi tänker på sådana situationer där det främsta motivet till försäljningen är något annat än att snabbt hämta hem en spekulationsvinst. Vad som avses är yttre inträffade omständigheter. Som exempel kan nämnas det fallet att köparen avlider före femårstidens utgång. Ett dödsbo bör då inte rimligen förhindras att fritt avtala om priset när dödsboet vill sälja fastigheten. Andra exempel där bedömningen bör vara likartad är långvarig sjukdom hos köparen, nytt arbete på annan ort eller skilsmässa. I nu nämnda och andra likartade situationer där det alltså framstår som högst motiverat att inte längre upprätthålla det överenskomna villkoret kan säljaren (kommunen) uppge villkoret och tillåta vidareförsäljning till marknadspris. Gör kommunen inte det torde köparen vara oförhindrad att väcka talan om att avtalsvillkoret är oskäligt på grund av senare inträffade omständigheter (jfr 36 § avtalslagen).

En annan situation då ett femårigt villkor inte kan upprätthållas är den när köparens (B:s) borgenärer före femårstidens utgång gör anspråk på fastigheten. Man kan tänka sig att de ansöker om att fastigheten skall tas i mät eller att B skall sättas i konkurs och fastigheten försäljas, antingen under hand eller exekutivt. Ett sådant förfarande torde inte kunna förhindras genom det nu aktuella förslaget. Som tidigare anförts, se avsnitt 1.2, torde nämligen ett överlåtelseförbud, uppställt i ett oneröst avtal, inte medföra något hinder för köparens borgenärer att få egendom utmätt, även om förbudet skulle ha uppställts i överlåtarens intresse. I varje fall torde den speciella typ av villkor som omnämns i vårt lagförslag - prisvillkor - sakna verkan mot den som förvärvar fastigheten i exekutiv väg.

En person (C) som blivit ny ägare till fastigheten på sätt som nyss nämnts övertar inte den gamle ägarens (B:s) obligationsrättsliga förpliktelse gentemot den ursprunglige säljaren (A).

B:s eventuellt femåriga inskränkta villkor avseende vederlaget är avtalat med A. Detta avtal binder inte C, utan denne kan i den förevarande situationen erhålla lagfart. Anteckning i fastighetsboken såvitt avser det femåriga villkoret aktualiseras således inte detta läge.

Såsom framgår av det föregående begränsas inte lagregeln till att avse endast kommunala försäljningar av småhusfastigheter. Regeln är generell i den meningen att den gäller gentemot alla säljare och för alla typer av fastighetsobjekt. Som exempel på fall där andra säljare än kommunen kan vilja uppställa prisvillkor kan nämnas att företag för särskilt förmånligt pris säljer tomter till sina anställda. Vi menar att det i en sådan situation kan vara fullt rimligt att företaget vill förhindra att deras anställda utnyttjar erbjudandet för att göra snabba spekulationsvinster.

En säljare, A, har alltså under en tid av fem år möjlighet att utöva priskontroll såvitt gäller köparen B:s vidareförsäljning till C. En sådan ordning kan i och för sig missbrukas. Vi tänker på det fallet när en säljare, privatpersonen (A), ser en chans att tjäna ytterligare en slant på en försäljning där prisvillkor har uppställts. En sådan situation kan uppkomma när köparen B vill sälja vidare till en annan köpare, C, före femårsperiodens utgång. A kan då tänkas utnyttja den uppkomna situationen och förklara sig beredd att mot viss ersättning uppgå villkoret.

Faran för att ett sådant utpressningsläge skall uppstå bör emellertid inte överdrivas. I själva verket torde det röra sig om enstaka undantag när sådana lägen uppkommer. Man kan nämligen inte förvänta att det skulle vara särskilt intressant privatpersoner emellan att inleda köpeförhandlingar med förekomsten av ett sådant villkor varom nu är fråga. Normalt borde förslag om villkoret medföra antingen att köparen ställer krav på prisnedsättning eller att han avstår från affär. Det finns mot bakgrund av dessa effekter inte skäl att anta att andra

säljare än kommuner vill utnyttja lagregeln om prisvillkor. Bara i vissa speciella situationer kan det tänkas att en "privat" säljare har ett stort intresse av att uppställa villkor beträffande vederlaget. Ett sådant fall kan vara det när ett företag på mycket goda villkor låter försälja fastigheter eller delar därav till sina anställda.

En köpare (B) behöver inte hamna i eller känna sig i underläge gentemot en säljare (A) som kräver ersättning för att ge upp ett prisvillkor. B har alltid vissa handlingsmöjligheter mot A:s propåer om ytterligare ersättning. B kan t.ex. alltid avvakta femårsperiodens utgång. B kan också hyra ut fastigheten till den tidpunkt inträffar då försäljning blir möjlig. Skulle B anse att sådana förhållanden blivit för handen att ett vidhållande av villkoret från A:s sida framstår som uppenbart oskäligt, torde B vara oförhindrad att föra talan därom (36 § avtalslagen).

I *andra stycket* upptas ytterligare fall där överlåtelseförbud kan komma i fråga. Som framgår av lagtexten rör det situationer där försäljningen har anknytning till förordnande om succession. Bestämmelsen innebär ingen nyhet i sak; närmast kan den ses som en kodifiering av vad som uppiättats som gällande rätt på området. Att gällande rätt inte kan sägas vara helt klar på detta rättsområde framgår av rättsfall från högsta domstolen (se NJA 1984 s. 673). Bestämmelsen kan vidare sägas ytterligare understryka det i den allmänna motiveringen förda resonemanget om förekomsten av en tyst huvudregel (se 2 kap.). Innehållet i förevarande stycke skall mot denna bakgrund ses som ett undantag från en tyst huvudregel innebärande att överlåtelseförbud i princip saknar verkan vid försäljning av fast egendom.

I motsats till fallet i första stycket finns det ingen tidsgräns uppsatt för giltigheten av köpevillkoret. Det förklaras av att motivet bakom den förevarande regeln är så annorlunda mot den i första stycket. Det är här inte fråga att komma till

rätta med köparens eventuella spekulationsvinster. Vad som legitimerar säljaren att uppställa köpevillkor som utesluter köparens rätt att överlåta fastigheten eller att söka inteckning eller att upplåta rättighet i fastigheten är i stället ett helt annat motiv. Som framgår direkt av lagtexten kan rätten till överlåtelse uteslutas genom köpevillkor om syftet med villkoret är av ett speciellt slag. Det rör sig närmare bestämt om två situationer. Den första, och vanligaste, avser en uteslutning av köparens rätt till överlåtelse om syftet med villkoret är att fastigheten senare skall tillfalla köparens arvingar eller testamentstagare (testamentsfallet). Den andra situationen gäller den kanske något ovanliga men ändå förekommande situationen när säljaren vill säkerställa att fastigheten framdeles skall användas för visst ändamål, som främjas av en juridisk person, t.ex. en stiftelse eller annan därmed jämförlig inrättning (jfr 1 kap., avsnitt 1.2). Som exempel kan nämnas stiftelser som har till ändamål att främja vetenskapliga, konstnärliga, sociala eller liknande syften. - Om det råder delade meningar beträffande syftet med ett uppställt köpevillkor kan saken kompliceras. Att avgöra om syftet är av det slag som anges i bestämmelsen blir då en ren bevisfråga. Förmodligen inträffar komplikationer relativt sällan. I normalfallet torde det inte vålla några bekymmer att tolka huruvida syftet med villkoret är sådant som omfattas av bestämmelsen.

I dessa nu angivna - speciella - situationer får hänsynen till fastighetsomsättningen vika till förmån för andra syften. Några mer påtagligt negativa konsekvenser torde inte uppkomma av detta. Det rör sig uppskattningsvis om ett relativt ringa antal fall sett till den totala omsättningen av fastigheter. Och det finns goda skäl som talar för att t.ex. tillåta en far att sälja till en son och därvid uppställa förbud för sonen att sälja fastigheten vidare om faderns syfte är att säkerställa fastigheten åt barnbarnen. Som exempel på testamentsfallet kan nämnas att säljaren känner till att köparen gjort testamente och vill uppnå att fastigheten i sinom tid tillfaller testamentstagarna.

På grund av inträffade förhållanden kan ett överlåtelseförbud komma att bli orimligt betungande. Villkoret kan bli svårt eller rentav omöjligt att uppfylla. Om en sådan, förmodligen ganska sällsynt, situation uppkommer bör man i vissa lägen med stöd av permutationslagen (1972:205) kunna komma till rätta med det uppställda villkoret. Av 1 § 1 st. i lagen framgår att permutation kan avse bestämmelse som enskild har meddelat i gåvobrev, testamente, stiftelseurkund eller liknande handling. Ett villkor i en köpehandling som har till syfte att säkra att en viss stiftelse behåller fastigheten för sin verksamhet torde kunna betecknas som en "liknande handling", som kan jämkas liksom själva stiftelseurkunden.

13 kap. 6 § jordabalken

6 § Tomträttens inträde eller bestånd får ej göras beroende av villkor. Ej heller får inskränkning ske i tomt-rättshavarens rätt att överlåta tomträtten eller att upplåta panträtt eller nyttjanderätt i denna *i vidare mån än som följer av 4 kap. 6 a § första stycket.*

Paragrafens nya lydelse innebär att det skapas korrespondens mellan fast egendom och tomträtt såvitt avser möjligheten att uppställa inskränkande villkor med giltig verkan. Tomträtts-havarens rätt skall alltså kunna inskränkas i samma utsträckning som gäller för fastighetsköparen enligt bestämmelserna i vårt framlagda förslag till 4 kap. 6 a § första stycket jordabalken. Att den föreslagna ändringen har detta sakligt sett identiska innehåll framgår av lagtextens ordalydelse.

Det torde inte vara påkallat med någon längre utläggning för att motivera den nu föreslagna kompletteringen av JB 13:6. Det framstår närmast som självklart att i de speciella situationer som avses - möjligheten att uppställa villkor beträffande vederlaget - analoga regler bör gälla för fast egendom respektive

tomträtt. De motiv som ligger till grund för de föreslagna bestämmelserna i 4 kap. 6 a § första stycket har enligt vår mening också bärkraft i tomträttsfallet. När det gäller bestämmelsen i 4 kap. 6 a § andra stycket torde det - med hänsyn till reglerna i 13 kap. 2 § jordabalken om vem som får upplåta tomträtt - inte finnas anledning att räkna med villkor motsvarande "testamentsfallet" vid tomträttsupplåtelse. Inte heller synes finnas behov av någon ny regel som skall säkerställa att tomträten skall användas för visst ändamål. Här synes de nuvarande reglerna i 13 kap. 4 och 8 §§ jordabalken vara tillfyllest. Enligt dessa regler har tomträttsupplåtaren redan nu möjlighet att tillse att egendomen användes för det ändamål som avsetts.

21 kap. 4 § jordabalken

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

Ändringen är föranledd av tillägget i 13 kap. 6 § jordabalken. Enligt denna bestämmelse kan tomträttshavarens rätt att överlåta tomträten vara inskränkt. Som en konsekvens av detta bör 21 kap. 4 § jordabalken kompletteras med det nu föreslagna tillägget.

Ikraftträdandet

Av allmänna grundsatser följer att de nya bestämmelserna tillämpas endast i fråga om avtal som har ingåtts efter ikraftträdandet. Någon särskild övergångsregel behövs inte.

III ORIKTIG KÖPESKILLING

1 SYNPUNKTER OCH FÖRSLAG

I 4 kap. 1 § jordabalken föreskrivs bl.a. att köpehandling avseende fast egendom skall upptaga köpeskillingen. Har denna formföreskrift inte iakttagits är köpet ogiltigt.

Enligt äldre rätt gällde ett formkrav som innebar att i princip alla köpevillkor skulle tas upp i köpehandlingen. I praxis hade emellertid godtagits muntliga sidoöverenskommelser om annan köpeskillning än den som angetts i köpehandlingen. Den nu gällande jordabalken innefattar en skärpning av formkravet i det hänseendet. I förarbetena framhölls (prop. 1970:20 del B1 s. 151) att vare sig den verkliga köpeskillningen är högre eller lägre än den som angetts i köpehandlingen torde parterna avsikt ha varit att i något avseende vilseleda tredje man eller myndighet. Starka skäl ansågs därför tala för att man skulle upprätthålla formkravet med stränghet även när det gällde uppgift om köpeskillningen. Om en uppgift därom lämnats för skens skulle borde köpet kunna förklaras ogiltigt på talan av part.

Situationen är alltså för närvarande den att ett avtal om köp av fast egendom kan förklaras ogiltigt på talan av part för den händelse den verkliga köpeskillningen inte anges korrekt i köpehandlingen. Någon särskild preskriptionstid gäller inte i fråga om sådan talan. Det innebär att en betydande osäkerhet råder för båda parter del. Denna osäkerhet som råder parterna emellan kan utnyttjas i påtryckningssyfte och kan också ge endera sidan möjlighet att göra ekonomiska vinster på motpartens bekostnad (se tredje lagutskottets utlåtande 1970:80 s. 198).

Det är i och för sig olyckligt att någon innehar en fastighet under så osäkra förhållanden. Det kan nämligen leda till att innehavaren inte vågar göra sådana investeringar på fastigheten som i och för sig framstår som önskvärda. En sådan ordning är föga förenlig med den grundtanke som uppbär gällande rätts huvudregel om att klausuler om förköpsrätt och om återköpsrätt i princip saknar verkan (se delfråga II, avsnitt 1.2).

Härtill kommer följande. Om den som gjort ett på grund av formfel ogiltigt förvärv av en fastighet upplåter nyttjanderätt, servitut eller panträtt i fastigheten, blir upplåtelsen till följd av regeln i 18 kap. 3 § punkten 3 jordabalken inte gällande, även om avtalsparten skulle vara i god tro. En godtroende förvärvare av sådan rättighet har emellertid enligt 18 kap. 4 § andra stycket rätt till ersättning av staten för den förlust han kan lida (SOU 1960:25 s. 577-579, prop. 1970:20 del B1 s. 467-468 och 470). Motsvarande gäller om fastigheten överlåtes till godtroende förvärvare, dvs. någon som inte vet och inte heller bör känna till att köpeskillningen var felaktigt angiven i den köpehandling som legat till grund för överlåtarens lagfart på fastigheten.

Reglerna i 18 kap. jordabalken om godtrosförvärv skyddar alltså inte godtroende förvärvare av äganderätt eller annan rätt när säljarens resp. upplåtarens förvärv av fastigheten är ogiltigt på grund av formfel. Emellertid bör i detta sammanhang också uppmärksammas de regler i 34 § avtalslagen, som innebär skydd för godtroende förvärvare när det gäller överlåtelse av rättighet enligt innehållet i en skriftlig handling som upprättats för skens skull. Det är möjligt att dessa regler kan medföra, att godtroende tredje man bereds ett längre gående skydd än vad som följer av 18 kap. 1-3 §§ jordabalken när det gäller den särskilda typ av formfel som består i att köpehandlingen inte upptar den verkliga köpeskillningen. Något klargörande avgörande i rättspraxis finns emellertid inte och i förarbetena uttalas endast att frågan får lösas i rätts-tillämpningen (prop. 1970:20 del B1 s. 151).

Enligt vår mening får det anses vara oklart vad gällande rätt egentligen innebär i fråga om godtroende tredje mans rättsställning när ett tidigare förvärv är ogiltigt på grund av det särskilda formfelet att köpeskillningen inte är korrekt angiven och köparen efter att ha erhållit lagfart säljer fastigheten vidare till godtroende tredje man eller gör en upplåtelse till godtroende tredje man (jfr Grauers, Fastighetsköp, 10:e uppl. s. 30 och s. 44).

Någon närmare undersökning av hur pass vanligt det är att köpeskillningen inte angetts korrekt har inte gjorts. Möjligen kan man förmoda att det inte är alldeles ovanligt att parter i syfte att göra skattevinster kommer överens om att ange en annan köpeskillning än den verkliga. Om detta antagande är riktigt framstår det som betänkligt att man inte kan säkert bedöma om i sådana situationer en godtroende tredje man erhåller skydd för förvärv av äganderätt eller begränsad sakrätt när tredje man träffat avtalet med någon som fått lagfart på fastigheten på grundval av en köpehandling som är behäftad med det formfelet att köpeskillningen är felaktigt angiven.

Ett sätt att komma till rätta med den oklarhet som får anses råda är att anknyta till det rättsläge som rådde före ikraftträdandet av den nu gällande jordabalken. Köp av fast egendom skulle m.a.o. inte utan vidare vara ogiltigt därför att uppgiften i själva köpehandlingen om köpeskillningen är oriktig. Har parterna vid sidan av själva köpehandlingen enats om en annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen skulle sidoöverenskommelsen bli gällande och köpet följaktligen bestå.

Den angivna lösningen har den fördelen att parterna blir bundna i förhållande till varandra i enlighet med vad de faktiskt har enats om. Vad särskilt gäller den i våra direktiv nämnda frågan om förköp i sådana situationer uppnås att kommunen genom förköp kan träda i köparens ställe vilket för närvarande inte är möjligt eftersom det enligt gällande rätt inte finns

något giltigt köpeavtal i vilket kommunen kan inträda som part. I förköpsfallen innebär lösningen att säljaren blir skyldig att på anmodan av kommunen lämna upplysningar om den muntliga sidoöverenskommelse (5 § andra stycket förköpslagen). Och kommunen blir i allmänhet inte bunden av en sådan sidoöverenskommelse ifall kommunen varken kände till eller borde känna till den när förköpsrätten utövades.

Ett skäl som synes ha legat till grund för den nuvarande ordningen är att ett strängt formkrav försvårar för parterna att lämna vilseledande uppgifter i syfte att undgå skatt. Härtill kan anföras att det innefattar skattebedrägeri att i självdeklaration lämna oriktiga uppgifter om den avtalade köpeskillningen. Den säljare som i sådant sammanhang förtiger en muntlig sidoöverenskommelse eller att köpeskillningen är högre än vad som framgår av köpehandlingen och därmed undviker realisationsvinstbeskattningen kan alltså dömas till ansvar för skattebedrägeri enligt 2 § skattebrottslagen. Inger köparen till inskrivningsmyndigheten ett köpebrev som upptar en lägre köpeskillning än den verkliga kan också ansvar för skattebedrägeri komma i fråga på den grunden att lagfartsstämpeln bestäms till ett för lågt belopp (Thornstedt m.fl. Skattebrott och skattetillägg 4:e uppl. s. 23).

I förarbetena till gällande jordabalk påpekades att köpeskillningen kan komma att anges till ett högre belopp än det verkliga i syfte att vilseleda en arrendator som äger förköpsrätt till fastigheten.

Detta påpekande har fortfarande bärkraft. Ett felaktigt angivande av köpeskillningen kan medföra, att den som har rätt till förköp eller hembud kommer att avstå från att utöva sin rätt att förvärva fastigheten. Det förfarande som parterna i köpeavtalet gör sig skyldiga till i nyss åsyftade situationer kan beskrivas så att de vilseleder den som har rätt till förköp resp. hembud och därmed förmår honom att inte utnyttja sin rätt. Parterna har med andra ord medelst vilseledande förmått

den vilseledde till en underlåtenhet. Flera av de i 9 kap. 8 § brottsbalken uppställda rekvisiten för brottet oredligt förfarande är därmed uppfyllda. För att ansvar för oredligt förfarande skall inträda fordras emellertid också att den av vilseledandet framkallade dispositionen - underlåtenheten - skadat den vilseledde (se härom Beckman m.fl. Kommentar till Brottsbalken I, 5:e uppl., s. 532 ff samt Jareborg, Brotten II, andra uppl. s. 229 f).

Med skada avses i brottsbalkens bestämmelser om förmögenhetsbrott ekonomisk skada. När det är fråga om ansvar för oredligt förfarande torde skadan kunna bestå i att målsäganden vilseleds så att han går miste om möjligheten att göra en vinstbringande affär. I det sammanhanget kan hänvisas till att det av förarbetena framgår att det utgör oredligt förfarande om gärningsmannen narrar någon att avstå från en förmånlig affär (NJA II 1942 s. 413, Kommentaren till brottsbalken 5:e uppl., s. 532).

Av det anförda synes man kunna dra den slutsatsen att ansvar för oredligt förfarande kan komma i fråga för den händelse parten anger köpeskillningen felaktigt i köpehandlingen i det uppsåtet att någon som har rätt till förköp eller hembud skall avskräckas från att utnyttja sin rätt. Förutsättningen är dock att det från ekonomiska synpunkter skulle ha framstått som förmånligt för den berättigade att utöva sin rätt mot erläggande av den verkliga köpeskillningen. I förköps- och hembudsfallen ger straffbestämmelsen om oredligt förfarande i praktiken ganska begränsade möjligheter att komma åt sådana förfaranden som här avses.

Att återgå till äldre rätts ståndpunkt innefattar knappast någon fullgod lösning av problemet. Vi har därför också övervägt en lösning som innebär att uppgiften i köpehandlingen om köpeskillningen är bindande för parterna även om parterna skulle i en sidoöverenskommelse ha träffat avtal om en annan köpeskillning. Skillnaden jämfört med gällande rätt blir alltså

att avtalet om själva fastigheten blir giltigt men att sidoöverenskommelsen blir ogiltig och parterna bundna vid den uppgift om köpeskillningen som finns i köpehandlingen.

Den angivna lösningen påminner i någon mån om vad lagberedningen föreslog i 1947 års betänkande som innehöll en regel (4 kap. 1 § första stycket) om att köpevillkor som inte hade intagits i köpehandlingen skulle vara utan verkan. Beredningens förslag innebar i princip att samtliga villkor skulle tas med i köpehandlingen och att villkor som utelämnats skulle bli utan verkan. Beredningen utgick antagligen från att ett sådant totalt formkrav överensstämde med då gällande rätt. Senare rättspraxis utvecklades emellertid i en annan riktning (prop. 1970:20 B1 s. 143).

Köp av fast egendom har sedan gammalt krävt viss form. Vidare har gällt att publicitet skall ges åt förvärv av fast egendom genom lagfart och därmed åtföljande registrering av förvärvet och de väsentligaste villkoren för det. Lagfartsplikten har ställts upp i allmänt intresse (SOU 1960:25 s. 708, prop. 1970:20 s. B 568 och NJA 1986 s. 205). Ett av de centrala köpevillkoren är köpeskillningen, som i förarbetena till gällande jordabalk betecknas som en av köpets typklausuler (prop. 1970:20 B1 s. 144). Mot den bakgrunden synes det helt naturligt att lagstiftningen ger garantier för att den vid inskrivningsmyndigheten offentligt tillgängliga uppgiften om köpeskillningen svarar mot det verkliga förhållandet.

Vidare kan framhållas att uppgiften om köpeskillningen har betydelse för andra än avtalsparterna. I det föregående har nämnts att gällande regler om förköp och hembud för sin praktiska tillämpning förutsätter att uppgifterna i köpehandlingen om köpeskillningen är korrekta. Läggs de civilrättsliga reglerna upp så att de innefattar ett tryck på parterna att ange köpeskillningen korrekt motverkas olika typer av skatteflyktsåtgärder. Slutligen kan framhållas att den köpeskillningsstatistik som ligger till grund för arbetet med fastighets-

taxeringen blir mer pålitlig om de civilrättsliga reglerna föranleder parterna att ange köpeskillningen i enlighet med det verkliga förhållandet.

Det tryck på parterna som följer av gällande rätt är som framgår av det tidigare anförda förenat med nackdelar av olika slag. Ett system som innebär att sidoöverenskommelsen är ogiltig och villkoren i köpehandlingen avgörande för parternas inbördes rättigheter och skyldigheter medför inte samma problem. Tredje man som har rätt till hembud respektive förköp kan tryggt hålla sig till den köpehandling som läggs till grund för lagfartsansökan. Det fiskaliska intresset tas till vara även om det står parterna öppet att de facto tillämpa ett annat pris än det som har angetts i köpeskillningen. En underlåtenhet att redovisa det faktiskt tillämpade priset i t.ex. en självdeklaration medför dock ansvar för skattebrott, och skulle parterna förfara på det nu angivna sättet utsätter de sig för risken att i framtiden någon av dem kommer att ifrågasätta den verkställda betalningen på den grunden att betalningen inte svarar mot den mellan parterna civilrättsligt gällande köpeskillningen. Däremot löper man inte risken att själva fastighetsöverlåtelsen blir ogiltig med alla de komplikationer det kan medföra (jfr NJA 1987 s. 845).

Det kan sägas att den nu diskuterade lösningen är svår att förena med det synsätt som uppbär 34 § avtalslagen. Det lagrummet utgår från att ett skriftligt kontrakt som har upprättats för skens skull inte blir bindande för kontraktsparterna. Tillämpat på den nu aktuella situationen skulle det kunna innebära att det strider mot grunderna för 34 § avtalslagen att låta parterna bli bundna av en för skens skull tillkommen prisuppgift i överlåtelsehandlingen.

När parterna anger köpeskillningen felaktigt är syftet inte alls att själva överlåtelsen av fastigheten sker för skens skull. Tvärtom är båda parter inställda på att genomföra en civilrättsligt gällande fastighetsöverlåtelse. Övriga för fas-

fastighetsköpet kännetecknande typklausuler i överlåtelsehandlingen är alltså på intet sätt simulerade. Vill man strikt upprätthålla formkravet på att samtliga typklausuler för ett fastighetsköp skall tas in i en och samma köpehandling har man att välja mellan att antingen låta hela köpet bli ogiltigt (gällande rätts lösning) eller låta köpet gälla i enlighet med vad som sägs i köpehandlingen. I det förra fallet hindras parterna från att genomföra det köp som de vill få till stånd och i det senare fallet tillåts de genomföra köpet men på villkor som de själva har simulerat när det gäller priset. Den senare lösningen är svår att förena med grunderna för 34 § avtalslagen (jfr NJA 1933 s. 389 II där en förvärvare av en utarrenderad fastighet, för vilken gällde ett arrendeavtal med skenöverenskommelse om högre arrendesumma än den i verkligheten avtalade, kunde göra gällande det högre i kontraktet angivna beloppet). Lösningen innefattar å andra sidan ett fullföljande av formkravet vid fastighetsköp sådant det kravet utformats i jordabalken (skriftlig form i fråga om typklausulerna) utan att parterna drabbas av den drastiska påföljd som en ogiltighet av köpet i dess helhet innebär.

Härtill kommer att det, som tidigare angetts, finns ett intresse för andra än parterna av att de i samband med lagfarten tillgängliga uppgifterna om villkoren för fastighetsköpet svarar mot vad som gäller enligt de civilrättsliga reglerna. Och 34 § avtalslagen innefattar skydd för godtroende tredje man som i sitt handlande låtit sig påverkas av en simulerad uppgift i ett skriftligt kontrakt. Vidare kan konstateras att den del av formkravet som består i att köpeskillningen skall anges i köpehandlingen kan sanktioneras på ett tillfredsställande sätt om uppgiften i köpehandlingen ges företräde framför en annan uppgift i en sidoöverenskommelse. Ett system som innebär att sidoöverenskommelsen saknar rättslig verkan medför inte samma nackdelar som gällande regler om att själva köpet blir ogiltigt. Bland annat elimineras det tidigare berörda problemet om tillämpningen av godtrosreglerna i jordabalken. Vi föreslår därför att frågan löses efter principen att köpet blir giltigt men sidoöverenskommelsen ogiltig.

Bestämmelserna i 4 kap. 1 § jordabalken har en motsvarighet i 12 a § bostadsrättslagen (1971:479). Det ingår inte i utredningens uppdrag att överväga om den regeln bör ändras. En översyn av bostadsrättslagen görs för närvarande av en särskild utredning (Bo 1986:01).

Enligt bestämmelserna i 1 § 1 och 2 § 1 av 1911 års lag om
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100) är det
 förbehållna för den offentliga förvaltningen att utvärdera
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100).

Enligt bestämmelserna i 1 § 1 och 2 § 1 av 1911 års lag om
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100) är det
 förbehållna för den offentliga förvaltningen att utvärdera
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100).

Enligt bestämmelserna i 1 § 1 och 2 § 1 av 1911 års lag om
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100) är det
 förbehållna för den offentliga förvaltningen att utvärdera
 den offentliga förvaltningens utvärdering (S. 1911:100).

2 SPECIALMOTIVERING

4 kap. 1 § jordabalken

1 § Köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Uppfyller köpet inte dessa villkor är det ogiltigt.

Köpehandlingen skall upptaga köpeskillningen. Köpes utom fast egendom även annat mot en gemensam köpeskillning är det tillräckligt att denna anges. Har köparen och säljaren vid sidan av köpehandlingen träffat överenskommelse om annan köpeskillning än den som anges i köpehandlingen är sidoöverenskommelsen ogiltig.

Förvärv som har gjorts enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället är giltiga även om föreskrifterna i första stycket inte har iakttagits.

Den nya bestämmelsen har såväl till text som till innehåll stora likheter med den gällande lagregeln. Så återfinns t.ex. samtliga formkrav i den nuvarande regeln också i den nya bestämmelsen. Närmare besett inskränker sig skillnaden mellan nuvarande regel och den nu föreslagna regeln till en saklig ändring samt vissa smärre justeringar som föranleds av själva ändringsförslaget.

I paragrafens *första stycke* finns inte längre kravet att köpeskillningen skall anges i köpehandlingen. Inte heller tredje meningen, som för närvarande reglerar hur köpeskillningen skall anges när köpet omfattar även annat än den fast egendomen,

finns med. Den här återgivna lagtexten är emellertid inte slopad utan har i stället förts till det nya *andra stycket* första och andra meningen.

Enligt den nya bestämmelsen måste det av köpehandlingen framgå att det är fråga om ett köp. Liksom för närvarande måste också anges vilken fast egendom det är fråga om. Det måste också framgå vem som är säljare och vem som är köpare och båda dessa måste skriva under köpehandlingen. Slutligen skall köpehandlingen innehålla en överlåtelseförklaring. Av tredje meningen i *första stycket* framgår vidare att om köpet inte uppfyller de nu redovisade villkoren är det ogiltigt.

Till skillnad från vad som nu är gällande rätt behöver en i köpehandlingen felaktigt upptagen köpeskillning enligt förevarande bestämmelse inte innebära att köpet blir ogiltigt (vidare, se nedan).

Paragrafens *andra stycke* innehåller i första och andra meningen de tidigare omnämnda bestämmelserna från första stycket i gällande regel. Formkravet att köpehandlingen skall upptaga köpeskillningen bibehålls således även i vårt förslag.

Den ändring som vi föreslår gäller den effekt som bör inträda när den i köpehandlingen upptagna köpeskillningen är en annan än den parterna sinsemellan verkligen kommit överens om.

Verkan av de nuvarande reglerna är som bekant att hela köpet blir ogiltigt om köpeskillningen inte angivits korrekt i köpehandlingen. Den nu föreslagna bestämmelsen förhindrar en sådan effekt. Den regel som vi föreslår innebär, vilket framgår av lagtexten, att villkoren i köpehandlingen och inget annat blir avgörande för parternas inbördes rättigheter och skyldigheter. Att en sidoöverenskommelse mellan parterna inte skall kunna stjälpa köpet framgår av ordalydelsen i *tredje meningen* i stycket. En sidoöverenskommelse om annan köpeskillning än den i köpehandlingen angivna är enligt bestämmelsen ogiltig, dvs. den saknar rättslig verkan. Däremot blir enligt vad nu ut-

tryckligen anges i lagtexten själva köpet med den i köpehandlingen uppgivna köpeskillningen giltigt. Det medför i sin tur att den i 18 kap. 3 § tredje punkten intagna särregeln (om undantag från de allmänna bestämmelserna om godtrosförvärv m.m. i 18 kap. 1-2 §§) inte tillämpas i fall när det finns en sidoöverenskommelse om priset.

Att en sidoöverenskommelse blir ogiltig kan för någon framstå som en inskränkning och ett alltför långtgående ingrepp i principen om parternas avtalsfrihet. Så bör emellertid saken inte ses. Som bekant råder det faktiskt inte full avtalsfrihet vid köp av fastighet. I största korthet kan här erinras om några inslag som kan sägas innebära en begränsning av avtalsfriheten. Vi tänker på den begränsade möjligheten att förse köpet med s.k. svävarvillkor (4 kap. 4 § 1 st. jordabalken). Vidare förtjänar framhållas att option att köpa, dvs. löfte att framdeles sälja, ej är giltigt. Ibland har man ansett att hänsyn också måste tas till tredjemansintresset. Exempel på situationer, där inskränkning i avtalsfriheten måste anses vara förhållandevis, är sådana där företrädesrätt till köp kan tillkomma annan än den direkta avtalsparten, t.ex. en arrendator eller en kommun.

Mot bakgrund av det nu sagda, bör det inte anses uppseendeväckande att man av parterna kräver att det som upptagits i köpehandlingen också är det som skall gälla. Det föreslagna bör således inte ses som en inskränkning i avtalsfriheten utan som en del av ett formkrav som gäller vid köp av fast egendom.

Det kan synas något tveksamt vad som bör gälla när köpeskillningen avser både fast egendom och annat och det samtidigt finns en sidoöverenskommelse om ett annat pris än det som anges i den köpehandling som ges in till inskrivningsmyndigheten. Innebörden av den föreslagna lagtexten blir i ett sådant fall att sidoöverenskommelsen är ogiltig och att köpet både i fråga om fastigheten och den övriga egendomen skall fullföljas

enligt köpehandlingen. Inte heller i detta särskilda fall får alltså sidoöverenskommelsens ogiltighet den följd att själva köpet också blir ogiltigt (jfr prop. 1970:20 del A s. 211).

Som framgår av lagtexten regleras den situationen att båda parter med öppna ögon försöker kringgå formkravet beträffande köpeskillningen genom att ange en köpeskillning i själva köpehandlingen och en annan i en muntlig eller skriftlig sidoöverenskommelse. Det kan naturligtvis förekomma, att parterna av misstag anger köpeskillningen felaktigt i köpehandlingen. I det fallet saknas en sidoöverenskommelse i lagförslagets mening. För den situationen får tillämpas reglerna i 32 § första stycket avtalslagen, vilket medför att den viljeförklaring som representeras av köpehandlingen kommer att sakna verkan; båda parter torde nämligen som regel i ett sådant fall anses ha varit i ond tro såvitt gäller prisuppgiften i den handling de gemensamt har undertecknat. Praktiskt sett blir följderna att varken säljare eller köpare kan påfordra att försäljningen genomförs till det av misstag felaktigt angivna priset.

I detta sammanhang kan påpekas att det i och för sig är säljare och köpare obetaget att träffa överenskommelse om att häva ett köp av fast egendom. Frågeställningen berörs i rättsfallet NJA 1986 s. 205 (minoriteten). I rättsfallet uttalas att det av förarbetena till jordabalken framgår att en sådan överenskommelse kan ske fritt och formlost. Det hänvisas vidare till uttalanden av departementschefen under förarbetena (prop. 1970:20 s. B186) varav framgår att denne ansåg att en överenskommelse om hävning borde tilläggas rättsverkan oberoende av om förvärvaren hunnit söka lagfart. Av sammanhanget framgår att departementschefen därvid förutsatte, att formkravet för fastighetsköp inte behövde iakttas när överenskommelsen om hävning träffades. Anledningen till att departementschefen intog den ståndpunkten var att han inte ville frångå den rådande rättsuppfattningen att parterna hade möjlighet att annullera köpeavtalet innan lagfart söktes genom att köpehandlingen återställdes till säljaren eller förstördes.

Eftersom andra stycket utformats med utgångspunkt i att båda parter varit ense om en sidoöverenskommelse med annan köpeskillning än den som angetts i köpehandlingen, finns det normalt inte någon möjlighet för någon av parterna att få köpet förklarat ogiltigt enligt 30-33 och 36 §§ avtalslagen. Antag t.ex. att A säljer sin fastighet till B och föreslår att köpeskillningen i köpehandlingen skall tas upp till ett högre belopp än som avtalats. Motivet är att A inte drabbas av realisationsvinstskatt ens med tillämpning av det högre priset samt att B får ett högre ingångsvärde vid beräkning av realisationsvinstskatt när B en gång säljer fastigheten. B accepterar A:s förslag.

I det angivna exemplet är båda parter helt på det klara med vad de har gett sig in på. Något svek, ocker, misstag eller handlande i strid mot tro och heder parterna emellan föreligger inte (30-33 §§ avtalslagen). Som framgår av den föreslagna lagtexten skall i en sådan situation köpehandlingen med det där angivna priset gälla mellan parterna. Det finns därmed i allmänhet inte heller utrymme för att tillämpa 36 § avtalslagen.

Det kan naturligtvis inträffa, att någon försöker missbruka den föreslagna regeln genom att lura en godtrogen person att gå med på en sidoöverenskommelse i syfte att få igenom ett köp till det lägre pris som finns i köpehandlingen. Köparen A lurar t.ex. den oerfarne säljaren B att gå med på en sidoöverenskommelse som upptar det framförhandlade priset medan köpehandlingen upptar ett betydligt lägre pris. A:s argument är då att det finns skattevinster att göra under det att hans verkliga skäl är att komma över en fastighet till ett särskilt lågt pris. I en sådan situation kan B angripa själva köpet på den grunden att den rättshandling som representeras av köpehandlingen är ogiltig enligt 30 § (svek) eller 31 § (ocker) avtalslagen. B får då visa t.ex. att A redan från början var inställd på att komma över fastigheten till ett särskilt lågt pris och av det skälet vilseledde B att gå med på hela arrangemanget.

I detta sammanhang bör slutligen framhållas att den föreslagna regleringen endast innefattar ett slags sanktionsmekanism som tar sikte på att upprätthålla respekten för det led i formkravet som består i att köpeskillningen skall anges i den köpehandling som senare läggs till grund för lagfart. Sanktionen i gällande rätt är att hela fastighetsköpet är ogiltigt. Enligt förslaget består själva överlåtelsen av fastigheten men formkravet sanktioneras genom att sidoavtalet saknar verkan. Förslaget kan inte leda till rättsförluster för den som handlar så som rättsordningen sedan länge har förutsatt, nämligen anger det verkliga priset i köpehandlingen.

Paragrafens tredje stycke innehåller inte någon nyhet i sak. Stycket har sin motsvarighet i det nuvarande andra stycket, andra meningen.

4 kap. 2 § jordabalken

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

Enligt gällande rätt måste minimiformkraven enligt 1 § första stycket iakttas även i fråga om den senare köpehandlingen när parterna använder dubbla köpehandlingar såsom köpekontrakt och köpebrev. Iakttas inte minimiformkraven beträffande köpebrevet har "köpebrevet" inte verkan som köpehandling. Däremot gäller själva köpet, om köpekontraktet har upprättats med iakttagande av minimiformkraven. Det räcker nämligen att en av köpehandlingarna innehåller minimiformkraven.

Som förut nämnts är det även enligt vårt förslag till ändrad lydelse av 1 § ett formkrav att köpehandlingen innehåller upp-

gift om köpeskillningen. Finns inte någon sådan uppgift kan lagfart inte meddelas. Formkravet bör gälla beträffande båda köpehandlingarna när parterna använder sig av dubbla köpehandlingar. Med den ändring som föreslås av lagtexten i 1 § förordas därför att lagtexten i 2 § jämkas så att hänvisningen i 2 § avser 1 § *första och andra* stycket.

RESERVATION OCH SÄRSKILDA YTTRANDE

RESERVATION

Av ledamoten *Allan Ekström*

I. Jag ställer mig helt bakom förslaget rörande byggnad på ofri grund; avsnitt I.

I övriga delar är jag skiljaktig på sätt framgår av det följande.

II. Finns det behov av det föreslagna tillägget till jordabalken (4:6 a) - det måste vara den naturliga frågan. Vad är det med andra ord som åberopas såsom grund för ett sådant generellt ingrepp som föreslås i ett av våra centrala lagverk. Jo, att en kommun bör ha förmåga att genom villkor begränsa en köparens möjligheter att - som det uttrycks - sälja den förvärvade fastigheten vidare för ett pris som innebär att samhällets stöd till småhusproduktionen ger upphov till spekulationsvinster. Som genast framgår är det en ytterst begränsad *säljarkategori* som avses bli "förmånstagare", nämligen kommun. Enligt sin ordalydelse tar lagen däremot sikte på alla kategorier av säljare.

Motsvarande missförhållanden är för handen i vad gäller *köpeobjekt*. Medan lagen formellt omfattar all fast egendom, alltså även hyresfastigheter, industrifastigheter och kärnkraftsanläggningar, är det endast produktionen av småhus som åsyftas, för såvitt dessa hus upplåtits med äganderätt - och sålunda ej med bostadsrätt eller hyresrätt - och samhället därvid tillhandahållit subventioner av något slag.

Utöver vad nu sagts är att märka att den föreslagna lagregeln i sig inbjuder till en del komplikationer, något som majoriteten säger sig vara klart medveten om (specialmotiveringen till

4:6 a). Mina invändningar gäller emellertid i ännu högre grad paragrafens *andra* stycke, som icke har någon som helst beröring med eller anknytning till den situation som - enligt vad som framgått - utgör själva utgångspunkten för lagstiftningsärendet, nämligen tillskapande av ett slags köpeskillingskontroll vid försäljning av subventionerade småhus; jag återkommer till ämnet längre fram.

Till det anförda kan slutligen läggas de från den kalla verkligheten hämtade skäl som åberopas av den sakkunnige Sten Thunell i ett särskilt yttrande.

Sammanfattningsvis kan antagas att den föreslagna lagregeln icke kommer att utnyttjas i någon nämnvärd utsträckning. Själva förutsättningen är att småhus utbjudes med äganderätt till ett icke marknadsanpassat pris. Talesättet "mycket väsen och litet ull" ligger onekligen nära till hands. Den föreslagna bestämmelsen, betecknad som 4 kap. 6 a §, bör således ej införas.

I motiven till den föreslagna bestämmelsen uttalas med eftertryck att denna utgör "en undantagsregel från *en föreliggande tyst regel* (kurs. av mig) av innebörd att överlåtelseförbud i princip saknar verkan vid försäljning av fast egendom". Utgångspunkten är sålunda att rättsläget är det motsatta mot det som uttrycks i lagtexten. Och detta resultat - som icke med säkerhet är gällande rätts - vill utredningens majoritet uppnå så att säga bakvägen i detta lagstiftningsärende. Mot detta uttalande och denna metod vänder jag mig med alldeles särskild bestämdhet.

Frågan huruvida det råder *frihet* för parterna att ingå avtal, varigenom den ena parten förbinder sig att vid en framtida händelse tillmötesgå den andra parten i olika hänseenden, är av central betydelse för vår rättsordning. För mig är det självklart att utgångspunkten bör vara, att det råder frihet för parterna att utforma sitt avtal på det sätt som de själva

önskar, låt vara att denna frihet av olika anledningar icke kan gälla i obegränsad omfattning.

Varför skall t.ex. rättsordningen - utan att dessutom utsäga detta i lagens form - anses fränkänna ett uttryckligt *löfte* från endera partens sida verkan som angår rätten för den andre att komplettera ett fastighetsköp eller att erhålla företrädesrätt till fastigheten, för den händelse ägaren en gång i framtiden skulle vilja sälja. (Se t.ex. Hellner, Speciell avtalsrätt II s. 33.) Det är ej ovanligt att en person, som köper en bostadstomt och finner att säljaren äger även den obebyggda tomten intill, vill utverka att få företrädesrätt till granntomten vid en försäljning av denna. Om säljaren nu skulle högtidligen lova detta - och ett sådant löfte kan ju föranleda högre köpeskillning än eljest - varför skall ett sådant löfte underkännas? Finns det stöd för en sådan ordning i det allmänna rättsmedvetandet? Hade löftet däremot tagit sikte på lös egendom - som kan representera ett långt större förmögenhetsvärde - torde löftets avgivare otvivelaktigt vara bunden av sin viljeförklaring. Av lättinsedda skäl har jag därför med tillfredsställelse tagit del av Henrik Hessler's uttalande i Allmän sakrätt s. 450 om att grunden för att ej, ens parterna emellan, respektera en utfästelse att framdeles sälja fast egendom "ter sig ganska oklar, särskilt sedan man i den nya JB inte längre har det, låt vara rätt bräckliga, stöd som det tidigare förbudet mot resolutiva villkor utgjorde". Institutet förköp erkänns dock av rättsordningen då fråga är om att tillgodose kommuns intresse att taga i anspråk annans mark även mot dennes vilja; "rätten sitter i spjutstångs ände".

För att härefter övergå till den närmast aktuella frågan om bedömningen av en köpeklausul, varigenom köparen utfäster sig att ej överlåta den förvärvade fastigheten, är till en början att märka utredningens på flera ställen gjorda uttalanden om att rättsläget är oklart. (Inom parentes må påpekas hur samma fråga beskrivs i lagtexten, nämligen såsom angående köparens

rätt att överlåta fastigheten med eller utan begränsning. Självva utgångspunkten är ju emellertid att köparen vid sitt förvärv frivilligt underkastat sig begränsning av just samma "rätt" som därför inte längre är eller logiskt sett kan vara total. Det valda uttryckssättet leder för den skull tanken i fel riktning.) Av särskilt intresse för uttolkningen av rättsläget är Knut Rodhes sammanfattning av det i tiden utdragna lagstiftningsarbete som föregått antagandet av den nya jordabalken. I sin Handbok i sakrätt anför Rodhe sålunda (s. 118):

Ett länge omdiskuterat problem har varit i vilken utsträckning det bör tillåtas att det vid en onerös överlåtelse av fast egendom lägges det bandet på köparen att han inte äger överlåta egendomen vidare (resp. inteckna den). JB 1734 1:2 i 1810 års lydelse förbjöd sådana vid fastighetsköp träffade förbehåll, enligt vilka säljaren skulle få "framdeles vinna egendomen åter". Även om syftet med denna föreskrift mera allmänt var att hindra att ägare av fast egendom begränsades i sin dispositionsrätt, gällde föreskriften dock endast sådana förbehåll som skulle ge säljaren rätt att påkalla återgång av köpet. 1909 års förslag till JB ville emellertid fullfölja tanken därhän, att en säljare över huvud taget inte skulle kunna genom förbehåll vid köpet inskränka köparens rätt att överlåta eller inteckna köpeobjektet. Senare har man emellertid frånfallit denna tanke, och något förbud av sist angivet innehåll har inte upptagits i JB 1970. Tvärtom har man i JB 4:3 stadgat, att bestämmelse varigenom köparens rätt att överlåta fastigheten eller söka inteckning i denna inskränkes är ogiltig om den ej intagits i köpehandlingen, och man har vidare i JB 20:14 givit regler om anteckning i fastighetsboken av bestämmelser av detta slag.

I övrigt är blott att observera, att 1930 års lag om vissa rättshandlingar till förmån för ofödda kan sätta gränser för giltigheten av bestämmelser av nu diskuterat slag.

Om det sålunda finns vidsträckt möjlighet att i samband med överlåtelse av egendom avtala, att förvärvaren inte skall ha rätt att överlåta egendomen vidare (kurs. av mig), så är det däremot ytterst tvivelaktigt om ett sådant överlåtelseförbud hindrar att egendomen utmätes i förvärvarens hand.

Den av Rodhe förmedlade uppfattningen om inställningen till ifrågakomna överlåtelseförbud är helt oförenlig med den av utredningsmajoriteten knäsatte rättsprincipen, enligt vilken klausuler av hitgörande slag är utan verkan. Det är faktiskt uppseendeväckande att utan närmare analys på sätt som skett fråntaga parterna rätt att sluta avtal. "Dörren som hittills stått åtminstone på glänt slås helt sonika igen."

Det andra stycket har - som nämnts - inget samband alls med den utredningen underställda frågan utan är helt och hållet en följd av "den föreliggande tysta regeln". Det kan ej ens från utredningsmajoritetens egen synpunkt uteslutas att det andra stycket är för snävt utformat.

Varje inskränkning i rätten att fritt ingå avtal med andra för att sörja för egna eller gemensamma angelägenheter är av så allvarlig natur att inskränkningen ovillkorligen bör ske i lagens form. I detta lagstiftningsärende har i stället den metoden valts att låta den föreslagna inskränkningen komma till uttryck i form av "en tyst regel" i motiven. En dylik lagstiftningsmetod, som här rör ett centralt civilrättsligt ämne, bör icke godtagas.

Sammanfattningsvis bör den föreslagna bestämmelsen icke till någon del intagas i jordabalken. I andra hand bör första stycket grundas på den ståndpunkten, att rättsläget är oklart och att det i sammanhanget funnits befogat att "skräddarsy" en lagregel för en speciell situation. Det hålls i sammanhanget uttryckligen öppet huruvida lagregeln berättigar till en tolkning ex analogia eller e contrario för närliggande fall. (Jfr

Hellner, Tolkning av lag, Rättsteori, s. 58 jfr särskilt s. 71.) *Andra* stycket bortfaller.

III. Skall ett mellan två parter frivilligt ingånget avtal förklaras ogiltigt av rättsordningen därför att parterna kränkt ett allmänt intresse av något slag? Det är den lösning som valts bl.a. för det fallet att parterna lämnat en oriktig uppgift om köpeskillingen vid köp av fast egendom. Denna ordning är ytterst otillfredsställande (se Karlgren, Felansvaret vid fastighetsköp, s. 100 ff om föregiven skillnad mellan "återgång" och hävning m.h.t. konsekvenserna) och bör bringas att upphöra. I denna del är jag helt ense med utredningsmajoriteten.

Däremot har vi olika uppfattning om hur saken skall lösas. Utgångspunkten är att den sanna köpeskillingen bestämts i en särskild handling, *sidolöpare*, och att denna avviker från vad som intagits i den officiella köpehandlingen. Att avvikelsen icke skall rubba köpets giltighet därom är vi som nämnt ense. Men skall sidolöparen på talan av endera parten ogiltighetsförklaras av hänsyn till det allmännas intesse, med påföljd att det till och med enligt båda parters mening oriktiga priset i den officiella köpehandlingen blir genom lagen omvandlat till det som skall gälla dvs. det riktiga? Det är utredningsmajoritetens ståndpunkt. Denna kan jag inte biträda. Enligt min mening bör i stället den ordning gälla som är vedertagen inom civilrätten i fråga om simulerade rättshandlingar, nämligen att den sanna rättshandlingen är bindande parterna emellan. Denna ordning var rådande i tiden före den nya jordabalken, vilket framgår av den allmänna motiveringen. Jag föredrar denna lösning framför majoritetens ståndpunkt att förklara viss mellan parterna ingången rättshandling ogiltig till förmån för en skenhandling. Över huvud taget bör det vara en allmän strävan att undvika ogiltighetsförklaring som sanktion inom civilrätten.

SÄRSKILDA YTTRANDE

1. Av de sakkunniga *Sten Thunell* och *Lars Enderlein*

Jag biträder inte utredningens förslag att en köpare genom ett avtalsvillkor skall kunna gå miste om sin rätt att under en tid av fem år fritt få avtala om vederlaget, när han i sin tur skall sälja sin fastighet. Regeln innebär i praktiken att en tidigare säljare alltid kan stoppa en fastighetsförsäljning, som sker till högre pris än vad säljaren erlagt, under den angivna tidsperioden.

Motiven till regeln är dels att kommunerna vid nybyggnad av småhus bidrar till att hålla kostnaderna nere genom en aktiv markpolitik, som inte sällan kombineras med viss subventionering av mark- och exploateringskostnaderna, dels ock att det i samband med den statligt belånade småhusproduktionen kan uppstå en differens mellan den "subventionerade prisnivån och marknadsprisnivån, som enskilda personer skulle kunna tillgodogöra sig vid överlåtelse.

Nyproduktion av småhus sker antingen som s.k. styckehus eller som grupphus. I det förra fallet skaffar sig den blivande husägaren en tomt och bygger därefter sitt hus på tomten. Med hänsyn till den ofta bristande kommunala tomtplaneringen är det i dag, enligt en uppskattning som gjorts efter en enkät till ett urval av trähusfabrikerna, endast mellan 10 till 30 procent av samtliga tomter, som härrör från kommunala tomtköer. Någon subventionering av tomtpriserna, som kan ha förekommit under början av 70-talet, förekommer inte i dag - tvärtom synes kommunerna särskilt uppmärksamma på att tillämpa gällande marknadspriser.

Personer, som bygger sina egna styckehus, gör det för att ha någonstans att bo. Skulle någon tvingas flytta inom en femårsperiod kommer vid styckehusproduktion enbart tomtpriset att

utgöra jämförelsebelopp i förhållande till den nya köpeskillingen. Den föreslagna regeln kan således inte ha varit tänkt för nybyggnad av styckehus.

Grupphusproduktionen karaktäriseras av att någon, ibland en kommun, bygger ett antal radhus, kedjehus eller friliggande hus, som därefter upplåts till de bostadssökande. Inte heller i dessa fall "subventionerar" kommunerna bostäderna.

Under 70-talet fungerade kommunerna ofta som byggherrar för grupphusområden, där husen sedan såldes till privatpersoner. För 12 - 14 år sedan upplåts ca 90 procent av de nybyggda grupphusen med äganderätt.

Under 1987 fattades beslut om statliga lån för 8 769 grupphuslägenheter. Av dessa upplåts sju procent, ca 600 lägenheter, med äganderätt. Återstoden, 93 procent, upplåts med hyres- eller bostadsrätt. Av de 600 småhus, som skulle kunna vara aktuella för den föreslagna regeln, svarade landets kommuner för ca 30 hus. För 1986 finns mer detaljerade siffror, och av dessa framgår att 6 579 grupphus beviljades statliga lån det året. För endast 132 av de husen var landets kommuner "lånesökande", och bara fem (!) procent därav, eller sju hus, upplåts med äganderätt.

Om utredningens skäl - kommunala subventioner och spekulation - skulle vara riktiga, är det ändå ett försvinnande litet antal hus som utgör grunden för lagförslaget.

Utredningen har inte ens försökt utreda, huruvida de nyssnämnda skälen är relevanta i dag. Branschens erfarenhet samt det förhållandet att köpeskillingskontrollen avskaffats och därefter inte återinförts - vilket skulle ha skett om prisutvecklingen på småhus motiverat detta (prop. 1985/86:100 Bil. 13 s. 47) - talar för att någon spekulation inte förekommer.

Den som i dag måste flytta och kan sälja sitt hus för en köpe-

skilling som överstiger produktionskostnaden måste dels betala realisationsvinstskatt, dels ock skaffa sig en ny bostad till marknadspris. Redan nu gällande regler utgör ett tungt vägande skäl för människor att bo kvar i sina gamla hus. Om den nya regeln införs, kommer omsättningen av bostäder att hämmas ytterligare och den rörlighet på bostadsmarknaden som i dag är särskilt önskvärd kommer att begränsas än mer.

Motiven för den nya regeln grundar sig på ett försumbart antal småhus. Ändå föreslår utredningen att regeln skall komma att omfatta inte bara alla småhus utan alla fastigheter över huvudetaget. Någon kartläggning av konsekvenserna därav har inte gjorts, vilket är förvånande. Risk torde exempelvis finnas att en säljare i ett tidigare led kan komma att utnyttja situationen mot en svagare "ny" säljare, något som utredningens majoritet borde ha beaktat.

Priset på ett relativt nybyggt styckehus är i stor utsträckning beroende av den boendekostnad, som en köpare kommer att få. Ju lägre köparens räntebidrag blir, desto lägre blir också huspriset. Om prisnivån skulle tendera att öka finns möjligheten att via lånereglerna försämma köparens rätt att få övertaga de statliga lånen - ett sätt som också tillämpats till helt nyligen - med följd att huspriserna sjunker. Om en prisreglering skulle anses erforderlig under en begänsad tidsperiod kan således detta snabbt och effektivt ske via lånereglerna, i stället för genom en regel i jordabalken som inte synes motiverad och vars konsekvenser inte är utredda.

De skäl, som tidigare utredningar åberopat för att icke ytterligare inskränka en fastighetsägares rätt att förfoga över fastigheten, gäller alltså. Dessutom är nu behovet av rörlighet på bostadsmarknaden särskilt stort. Skulle en ny regel i jordabalken anses erforderlig bör i vart fall tidsperioden begränsas till två år, som i dag gäller för s.k. svävarvillkor.

2. Av sakkunnige Carl-Gustav Lönnborg

Jag instämmer i utredningens förslag vad avser köp av byggnad på ofri grund. När det gäller frågorna om överlåtelseförbud och oriktig köpeskilling vill jag avge följande synpunkter.

Överlåtelseförbud

Jag instämmer i att viss osäkerhet råder om vad som är tillåtet att införa såsom villkor vid köp enligt JB 4:3 punkt 3. Enligt min uppfattning har dock praxis utvecklats så att flertalet villkor vid överlåtelse genom köp är otillåtna i motsats till vad som gäller vid överlåtelse genom gåva. Min uppfattning är härvid att man genom denna praxis velat göra köpet så definitivt som möjligt. Ingen part gagnas i längden av att ett köp innehåller villkor som inte gör att köparen erhåller oinskränkt handlingsfrihet över det han köpt. Jag är också av den uppfattningen att just köpet skall vara en så slutgiltig handling som möjligt i transaktionen mellan köparen och säljaren. Jag har ej heller sett något behov av att i större utsträckning än i dag tillåta särskilda villkor som inskränker köparens framtida dispositionsfrihet.

Anledningen till det föreliggande förslaget är att man velat ge kommunerna möjlighet att inskränka köparens möjlighet att fritt avtala om vederlaget vid en omförsäljning om fastigheten har statlig belåning. Man önskar i denna del inte att säljaren skall kunna berika sig p.g.a. att fastigheten just har en särskild fördelaktig belåning. Jag anser i likhet med utredningen att säljarna inte skall kunna komma i en bättre sits just med anledning av denna belåningsmöjlighet. Det sätt utredningen valt att stävja denna möjlighet är dock dålig enligt min uppfattning. Nedan vill jag med några få exempel visa på de negativa effekterna av den föreslagna regeln.

1. Vi kommer att få två olika marknader avseende samma

hystyp/objekt. De med respektive utan de intagna vill-

koren. Mäklarsamfundet, den organisation jag representerar, har sedan länge eftersträvat att vi skall erhålla en likartad marknad med samma kriterier för köpare respektive säljare vid förvärv av samma typ av objekt.

2. Om en säljare tvingas att sälja p.g.a. arbetsflyttning, dödsfall, skilsmässa, handikapp etc. så är sådana försäljningar inom femårsperioden villkorade av förste säljarens goda vilja och medgivande. Bedömningarna härvid kommer att starkt skilja sig från beslutsfattare till beslutsfattare.

3. Såsom lagen utformats kan denna typ av villkor även tas in av andra säljare än kommuner. Således kan en helt privat säljare eller bolag använda denna typ av villkor gentemot en köpare. Detta medför att en köpare kan komma i en svagare ställning gentemot säljare, speciellt i en marknad med lågt utbud av fastigheter och hög efterfrågan.

4. Även värdemässigt måste fastigheter med och utan villkor särbehandlas. Om således en fastighetstaxering genomförs leder detta till att fastigheter med villkor skall åsättas ett taxeringsvärde som troligtvis är lägre än jämförbara fastigheter utan villkor. Om så ej sker måste ägarna uppleva en grov orättvisa.

Ovanstående leder till att jag ej anser att den föreslagna regeln är bra för att uppnå det åsyftade resultatet. Om man önskar åstadkomma den effekten att säljaren inte skall kunna berika sig p.g.a. den statliga belåningen så ligger det närmare till hands att ändra reglerna i bostadsfinansieringsförordningen än reglerna i jordabalken på det sätt som föreslagits.

I andra stycket till den föreslagna 6 a paragrafen anser utredningen att man lagtextmässigt kodifierat praxis. Jag anser inte att man härvid återspeglar gällande praxis utan att man skapar en ny lagstiftning.

Sedan gammalt gäller att anbud att köpa eller sälja fast egendom inte är bindande. Ej heller är utfästelse att sälja eller köpa fast egendom bindande. Genom den föreslagna regeln öppnas denna möjlighet i vissa transaktionsfall.

Såsom anförts anser jag att just köpet skall vara den överlåtelseform som är mest definitiv för parterna. Inom ramen för överlåtelseformen gåva har det utvecklats en god praxis på vilka villkor som är tillåtna eller ej. Jag kan ej finna att behovet finns för att införa en möjlighet till villkor av denna typ vid köp.

Såsom regeln nu är utformad uppkommer också möjligheten att en säljare kan införa dessa villkor när han säljer till en köpare, som ej är besläktad med honom, om han kan påstå att han vill tillgodose köparens arvingar. Om köparen och säljaren är ense om detta förfarande kan man på detta sätt t.ex. försvåra för kommunerna att utöva sin förköpsrätt. Villkoret som sådant är dispositivt och kan avtalas bort senare av parterna.

Eftersom jag ej ser att den föreslagna regeln återspeglar praxis eller ett behov och kan utnyttjas på ett olämpligt sätt kan jag ej tillstyrka förslaget.

Oriktig köpeskilling

I likhet med utredningen anser jag att rättsfallsutvecklingen visat att ogiltighetsregeln vid oriktig köpeskilling enligt JB 4:1 är olämplig. Detta har främst visat sig genom att parterna genom att påvisa oriktig köpeskilling fått köpet ogiltigförklarat när t.ex. kommunen påkallat sin förköpsrätt, köparen ångrat köpet, köparen funnit fel i fastigheten, säljaren funnit att priset på fastigheten ökat etc. Flertalet köpare och säljare har inte heller känt till den mycket kraftiga sanktionen vid oriktig köpeskilling. Detta har i många fall inneburit ett otrevligt uppvaknande när ena parten åberopar detta förhållande.

Jag är i grunden således positiv till att ogiltighetsregeln tas bort vid oriktig köpeskillning även om detta innebär en försämring ur fiskal synpunkt. Jag är dock ej beredd att stödja det föreliggande förslaget. Såsom detta utformats är konsekvensen att köpet vid oriktig köpeskillning blir giltigt men att ett särskilt sidoavtal som återspeglar den verkliga köpeskillningen blir ogiltigt. Den i allt väsentliga överlåtelserna är således giltig vid detta skenavtal medan en sidoöverenskommelse om annan köpeskillning är ogiltig. Detta skulle innebära att köpeskillningen i köpehandlingen är bindande mellan parterna medan skillnaden mellan den del av den avtalade köpeskillningen och den i köpehandlingen skulle vara ogiltig. Resultatet av denna slutsats är orimlig enligt allmänna rättsgrundsatser.

Med anledning av ovanstående vill jag i stället förorda en återgång till de regler som gällde före införandet av nuvarande jordabalk där köpet var giltigt och köpeskillningen var den parterna avtalat om. En återgång skulle uppfylla de krav som uppkommit p.g.a. nuvarande regels olämplighet.

3. Av sakkunnige *Ursula Wallberg*

Småhusköpsutredningen föreslår att det i 4 kap. jordabalken förs in en ny bestämmelse av innebörd att en säljare av fast egendom får rätt att i köpehandlingen ta in villkor som medför att köparen om han vill sälja fastigheten, inte har rätt att fritt avtala om vederlaget under en tid av högst fem år från den dag då köpehandlingen upprättades. Syftet är att tillgodose kommuners intresse av att hindra enskilda från att tillgodogöra sig vinster som kan uppkomma, om de snabbt säljer ett statligt belånat hus för ett betydligt högre pris än förvärvspriset.

Enligt min uppfattning är syftet med förslaget vällovligt. Att möjlighet för kommunerna att påverka prissättningen är ange-

lägen sammanhänger med behovet att förhindra planerade spekulationsförvärv. Det är från allmän konsumentsynpunkt inte acceptabelt att de som står i kö för att få köpa tomt och bygga hus för sig själv och sin familj i vissa fall får stå tillbaka för andra i kön som inte har för avsikt att själv utnyttja bostaden.

Det föreslagna villkoret har dock enligt min mening en alltför generell räckvidd. Många hushåll som skaffar sig småhus i avsikt att själv bo kvar i huset kan komma i lägen där det inte längre är möjligt att behålla huset. Det kan inträffa skilsmässor, dödsfall och ändrade arbetsförhållanden. Inte ovanligt är att de ekonomiska kalkylerna för boendet inte håller. Det finns skäl att i dessa fall inte försvåra för hushållen att sälja sin bostad till marknadspriset vilket i många fall kan underlätta investering i en ny bostad.

Det är troligt att den med stöd av villkoret åsyftade begränsningen av priset vid här avsedda försäljningar inte skulle påverka den allmänna prisnivån på småhusmarknaden på något avgörande sätt. Däremot skulle det uppstå en i prishänseende splittrad marknad.

Ändringsförslaget är inte begränsat till situationer där kommunen vid behov kan tillämpa förbehållet utan föreslås gälla helt allmänt, oberoende av vilket slag av fastighet det är fråga om och av vem det är som säljer fastigheten. Detta innebär bl.a. att förslaget inte bara berör småhus utan även industri-, kontors- och jordbruksfastigheter samt flerbostadshus. Utredningen har inte analyserat vilka konsekvenser förslaget kan få när fastigheter av detta slag säljs med det aktuella villkoret.

Inte heller föreligger någon egentlig analys av vad förslaget kan antas leda till när andra än kommuner säljer småhus. Utredningen har utgått från att sådana säljare inte har intresse av att utnyttja möjligheten till priskontroll och att frågan

därför kan lämnas därhän. Jag delar inte uppfattningen att så är fallet. Jag befarar nämligen att förslaget kan leda till att ett villkor av detta slag kan utnyttjas av säljaren för andra syften än vad som är avsett. Förslaget kan innebära en förskjutning av balansen mellan säljare och köpare till säljarens favör. När det gäller säljare som är näringsidkare är köparen redan i dag ofta i underläge. Det finns enligt min mening stor risk för att konsumentens position skulle ytterligare försämrast, om den föreslagna möjligheten att begränsa köpeskillingen vid vidareförsäljning skulle komma att utnyttjas. Det förekommer relativt ofta tvister mellan säljare och köpare i samband med småhusförsäljningar. En säljare som utnyttjar möjligheten att förbehålla sig rätten till köpeskillingskontroll kommer vid tvist i ett starkare läge mot köparen än vad som eljest skulle vara fallet. Det är inte heller uteslutet att möjligheten kan utnyttjas för att framtvunga en fördelning av en kapitalvinst mellan säljare och köpare, vilket inte skulle tjäna något vettigt syfte.

Jag anser därför att utredningen borde ytterligare ha övervägt andra, mer avgränsade och målinriktade möjligheter till köpeskillingsbegränsning.

Jag vill slutligen ifrågasätta ett annat syfte med förslaget som utredningen fört fram, nämligen syftet att undanröja oklarheter såvitt gäller rättsverkan av klausuler som inskränker den ägares rätt att förfoga över fastigheten. Jag menar att detta syfte kunde ha tillgodosetts på annat sätt.

RÄTTSFALLSFÖRTECKNING*NJA*

1896 s. 66

1952 s. 407

1954 s. 455

1974 s. 345

1974 s. 376

1977 s. 138

1977 s. 509

1980 s. 291

1981 s. 897

1982 s. 773

1984 s. 673

1985 s. 365

1986 s. 205

1987 s. 3

1987 s. 845

Statens offentliga utredningar 1988

Kronologisk förteckning

1. Översyn av utlänningslagsstiftningen. A.
2. Kortare väntan. A.
3. Arbetsolycka - "olycka" eller arbetsmiljöbrott? A
4. Kunskapsöverföring genom företagsutveckling. UD.
5. Utgått.
6. Provning och kontroll i internationell samverkan. I.
7. Frihet från ansvar. Ju.
8. En ny skyddslag. Fö.
9. Sverigeinformation och kultursamarbete. UD.
10. Rätt adress. Fi.
11. Öppenhet och minne. U.
12. Civil personal i försvaret. Fö.
13. Handel med optioner och terminer. Fi.
14. Översyn av bostadsrättslagen. Bo.
15. Medborgarkommissionens rapport om svensk vapenexport. SB.
16. SÄPO-Säkerhetspolisens inriktning och organisation. Ju.
17. Reklamskatten. Fi.
18. Rapport av den parlamentariska kommissionen med anledning av mordet på Olof Palme. Ju.
19. U-lands- och biståndsinformation. UD.
20. En förändrad ansvarsfördelning och styrning på skolområdet. U.
21. Ny taxeringslag - Reformerad skatteprocess. Del 1. Fi.
22. Ny taxeringslag - Reformerad skatteprocess. Del 2. Fi.
23. SIESTA - Ett internationellt institut för värdering av miljöriktig teknik. UD.
24. Lotteri i radio och TV. U.
25. Förnyelse och utveckling. C.
26. Frikommunförsöket. C.
27. Lönegarantin och förmånsrättsordningen - om lönegarantins betydelse för det ökade antalet företagskonkurser. A.
28. Videovåld II - förslag till åtgärder. U.
29. Förnyelse av kreditmarknaden. Fi.
30. Arbetsdomstolen. A.
31. Översyn av upphovsrättslagstiftningen. Delbetänkande 4. Ju.
32. Läge för vindkraft. Bo.
33. Släpp kopiorna fria. Fi.
34. Dalälven - en miljösatning. ME.
35. Offentlig lönestatistik. Behov och produktionsformer. Fi.
36. Effektiv statlig lokalförsörjning. Fi.
37. Statens ansvar för spridning och visning av värdefull film. U.
38. Ågande och inflytande i svenskt näringsliv. I.
39. Mål och resultat - nya principer för det statliga stödet till föreningslivet. C.
40. Föräldrar som förmyndare, m.m. Ju.
41. Tidig och samordnad rehabilitering - Samverkansmetoder och rehabiliteringsinriktad ersättning m.m. S.
42. Statens roll vid finansiering av export. UD.
43. Folk- och bostadsräkningar i framtiden. C.
44. Kontroll av kemiska produkter och varor. ME.
45. Vissa internationella skattefrågor. Fi.
46. Tillfällig handel. Fi.
47. Kommunalt stöd till de politiska partierna. C.
48. Reformerat presstödd. U.
49. Arbetsmarknadsstriden III. A.
50. Arbetsmarknadsstriden IV. A.
51. Ut med musiken. U.
52. Att följa medieutvecklingen. U.
53. Domarbanan - Utbildning och meritvärdering. Ju.
54. Om semester. A.
55. Hushållens skuldsättning. Fi.
56. Export av farliga varor. Fi.
57. Pensionssystemets stabilitet. S.
58. Utrikesförvaltningens inriktning och organisation. UD.
59. Riksgäldskontoret - från riksdagens verk till regeringens myndighet. Fi.
60. Tänk ekonomiskt - betala skatten i tid. Fi.
61. Miljömärkning av produkter. Fi.
62. Storstadstrafik 1 - tillfälligt förbud mot biltrafik vid särskilt svåra luftföroreningar. K.
63. Kommission och dylikt. Ju.
64. Integritetsskyddet i informationssamhället 5. Ju.
65. Pensionärerna - inflytande och medbestämmande. S.
66. Köp av byggnad på ofri grund, m.m. Ju.

Statens offentliga utredningar 1988

Systematisk förteckning

Statsrådsberedningen

Medborgarkommissionens rapport om svensk vapen-export. [15]

Justitiedepartementet

Utgått. [5]
Frihet från ansvar. [7]
SÄPO-Säkerhetspolisens inriktning och organisation. [31]
Rapport av den parlamentariska kommissionen med anledning av mordet på Olof Palme. [18]
Översyn av upphovsrättslagstiftningen. Delbetänkande 4. [31]
Föräldrar som förmyndare, m.m. [40]
Domarbanan - Utbildning och meritvärdering. [53]
Kommission och dylikt. [63]
Integritetsskyddet i informationssamhället 5. [64]
Köp av byggnad på ofri grund, m.m. [66]

Utrikesdepartementet

Kunskapsöverföring genom företagsutveckling. [4]
Sverigeinformation och kultursamarbete. [9]
U-lands- och biståndsinformation. [19]
SIIESTA - Ett internationellt institut för värdering av miljöriktig teknik. [23]
Statens roll vid finansiering av export. [42]
Utrikesförvaltningens inriktning och organisation. [58]

Försvarsdepartementet

En ny skyddslag. [8]
Civil personal i försvaret. [12]

Socialdepartementet

Tidig och samordnad rehabilitering - Samverkansmetoder och rehabiliteringsinriktad ersättning m.m. [41]
Pensionssystemets stabilitet. [57]
Pensionärerna - inflytande och medbestämmande. [65]

Kommunikationsdepartementet

Storstadstrafik 1 - tillfälligt förbud mot biltrafik vid särskilt svåra luftföroreningar. [62]

Finansdepartementet

Rätt adress. [10]
Handel med optioner och terminer. [13]
Reklamskatten. [17]
Ny taxeringslag - Reformerad skatteprocess. Del 1. [21]
Ny taxeringslag - Reformerad skatteprocess. Del 2. [22]

Förnyelse av kreditmarknaden. [29]
Släpp kopiorna fria. [33]
Offentlig lönestatistik. Behov och produktionsformer. [35]
Effektiv statlig lokalförsörjning. [36]
Vissa internationella skattefrågor. [45]
Tillfällig handel. [46]
Hushållens skuldsättning. [55]
Export av farliga varor. [56]
Riksgäldskontoret - från riksdagens verk till regeringens myndighet. [59]
Tänk ekonomiskt - betala skatten i tid. [60]
Miljömärkning av produkter. [61]

Utbildningsdepartementet

Öppenhet och minne. [11]
En förändrad ansvarsfördelning och styrning på skolområdet. [20]
Lotteri i radio och TV. [24]
Videovård II - förslag till åtgärder. [28]
Statens ansvar för spridning och visning av värdefull film. [37]
Reformerat presstöd. [48]
Ut med musiken. [51]
Att följa medicutvecklingen. [52]

Arbetsmarknadsdepartementet

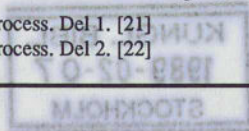
Översyn av utlänningslagstiftningen. [1]
Kortare väntan. [2]
Arbetsolycka - "olycka" eller arbetsmiljöbrott?(3)
Lönegaranti och förmånsrättsordningen - om lönegarantis betydelse för det ökade antalet företagskonkurser. [27]
Arbetsdomstolen. [30]
Arbetsmarknadsstriden III. [49]
Arbetsmarknadsstriden IV. [50]
Om semester. [54]

Bostadsdepartementet

Översyn av bostadsrättslagen m.m. [14]
Läge för vindkraft. [32]

Industridepartementet

Provning och kontroll i internationell samverkan. [6]
Ägande och inflytande i svenskt näringsliv. [38]





ALLMÄNNA FÖRLAGET

ISBN 91-38-10262-5
ISSN 0375-250X